RAPPORTS ANNUELS 2013

Pour une profession dynamique, tournée vers l'avenir
et soucieuse de bien protéger le public.

OACIQ
Organisme d'autoréglementation
du courtage immobilier du Québec

FICI
Fonds d'indemnisation du courtage
immobilier du Québec

FARCIQ
Fonds d'assurance responsabilité professionnelle
du courtage immobilier du Québec

Édité et produit par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
4905, boulevard Lapinière, bureau 2200
Brossard (Québec) J4Z 0G2

© Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Tous droits réservés.

On ne peut reproduire cet ouvrage, en totalité ou en partie, sous quelque forme et par quelque procédé que ce soit, électronique, mécanique, photographique, sonore, magnétique ou autre, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de l'éditeur.

Conception graphique : OACIQ

Dépôt légal
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque et Archives Canada

ISBN : 978-2-921749-96-1

OACIQ

MISSION

L'OACIQ veille à la protection du public par un encadrement adéquat de la profession en assurant un courtage immobilier et hypothécaire de qualité au Québec.

Vision

À titre de référence incontournable dans le domaine du courtage immobilier et hypothécaire, l'OACIQ contribue à promouvoir le professionnalisme et la compétence des courtiers. L'OACIQ se distingue par son efficacité organisationnelle, ses interventions et son leadership quant à l'évolution du courtage.

De gauche à droite : Claude Barsalou, Georges E. Gaucher, Mario Choulnard, Richard Dion, Bernard Savard, Johanne Roy, Carole Strasbourg, Nathalie Ebnoether, Robert Nadeau, Serge Brousseau, Pierre Carrier, Jacques Nantel et Daniel Pelchat

OACIQ

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EXERCICE 2013

Administrateurs élus parmi les titulaires de permis (par leurs pairs)

Serge Brousseau
Président du conseil
Montréal

Richard Dion
Vice-président du conseil
Québec

Daniel Pelchat
Trésorier du conseil
Centre

Mario Chouinard
Nord-Est

Georges E. Gaucher
Montréal

Johanne Roy
Montréal

Bernard Savard
Montréal

Carole Strasbourg
Ouest

Administrateurs nommés par le ministre des Finances

Pierre Carrier
Nathalie Ebnoether
Jacques Nantel

Secrétaire nommé par le conseil

Claude Barsalou

Président et chef de la direction de l'OACIQ

Robert Nadeau

TABLE DES MATIÈRES

Message du président du conseil d'administration 5

Rapport du président et chef de la direction 9

Rapport du syndic 27

Rapport du comité de révision des décisions du syndic 33

Rapport du comité de discipline 37

Rapport du comité d'inspection 43

Rapport du comité de délivrance et de maintien des permis 49

Rapport du comité d'indemnisation 55

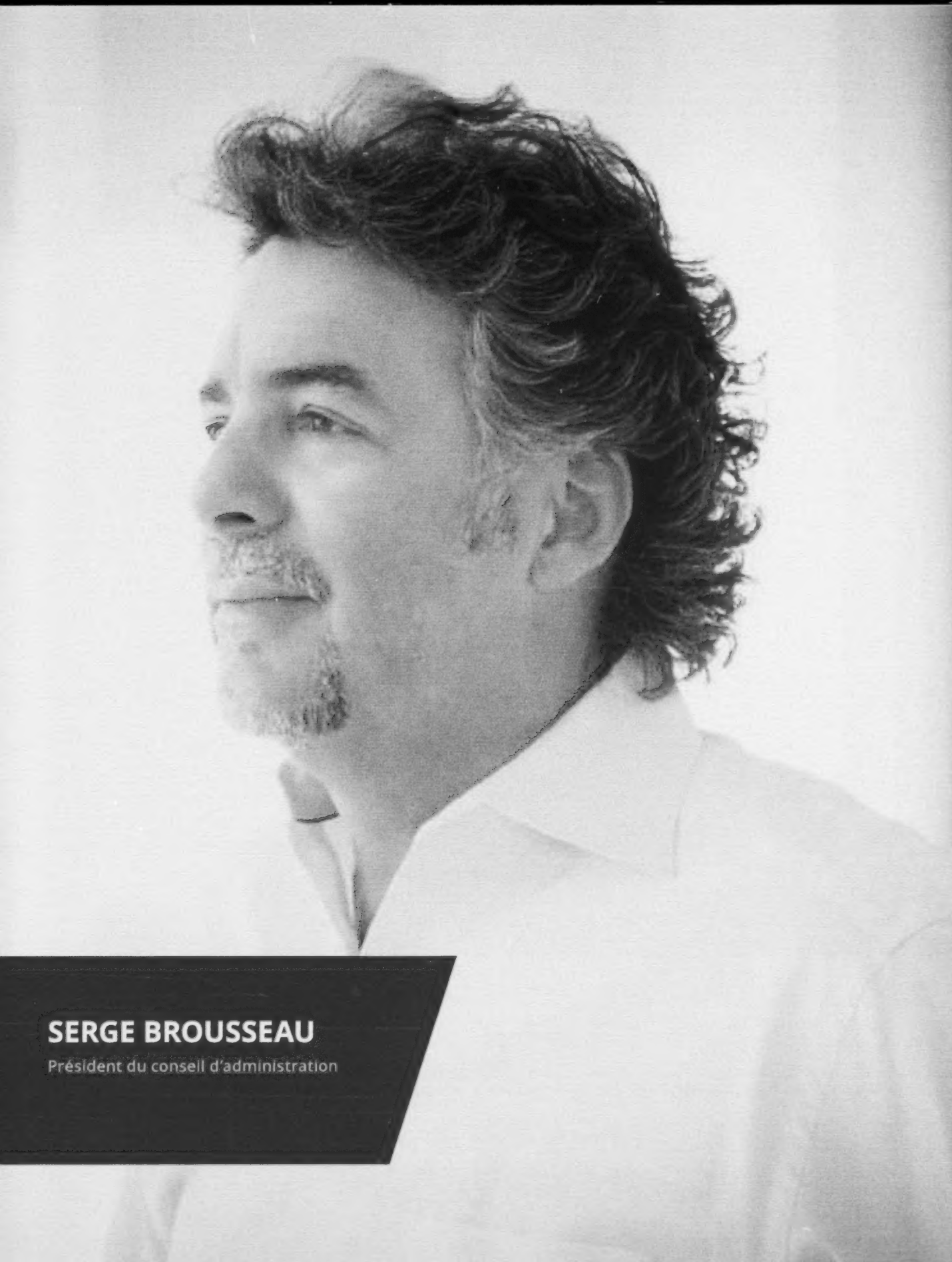
Rapport du trésorier 59

Rapport de l'auditeur indépendant 62

États financiers 64

Notes complémentaires 69

Annexe 81



SERGE BROUSSEAU

Président du conseil d'administration

MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRÉPARER L'AVENIR ENSEMBLE

L'année 2013 a été pour beaucoup d'entre nous une année de changements qui a amené des défis inédits à la profession. Dans ce contexte, adapter nos pratiques est devenu un enjeu d'actualité. Bien que certains aient été ébranlés par ces modifications, d'autres ont plutôt saisi l'occasion d'être plus inventifs en découvrant des façons de travailler différemment.

Une compétence à valoriser

Comme nos partenaires du milieu immobilier, nous sommes convaincus que la meilleure façon de faire avancer la profession est d'augmenter la compétence des titulaires de permis et de valoriser cette compétence auprès du public. C'est pourquoi nous avons beaucoup travaillé en ce sens en 2013 et que nos efforts se prolongeront pour les années à venir.

C'est également une façon efficace et durable de lutter contre l'exercice illégal qui, lui, ternit l'image de la profession. Dans une telle situation, les démarches au pénal que l'OACIQ a entreprises pour prévenir l'exercice illégal du courtage immobilier sont justifiées, et soyez assurés qu'elles vont se poursuivre en 2014.

Bons coups

L'année 2013 aura été marquée par des actions particulièrement réussies. Et il y en a plusieurs! Parmi elles, notons la prime d'assurance responsabilité des titulaires de permis dont le montant est passé de 550 $ en 2006 à 395 $ huit ans plus tard, tout comme la couverture qui est passée de 250 000 $ à 1 000 000 $ par sinistre. Or, qui se rappelle qu'avant l'instauration du Fonds d'assurance en 2006 par l'ACAIQ, beaucoup de courtiers devaient payer au-delà de 1 000 $ pour une couverture moindre? Je tiens d'ailleurs à féliciter le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) qui fait un excellent travail.

Autre bon coup, dès que la Chambre immobilière de la Mauricie nous a signalé la nécessité d'intervenir au sujet de la pyrrhotite plus tôt en 2013, nous avons agi et mis sur pied, en collaboration avec cette instance, une formation obligatoire en salle qui a remporté un grand succès. Elle a par le fait même contribué à outiller encore mieux nos courtiers afin de bien protéger le public.

Enfin, mentionnons le succès de l'Assemblée générale annuelle 2013, l'accréditation d'une première firme offrant une solution de signature électronique,

le retour de la formation de base obligatoire pour les futurs courtiers... Toutes ces bonnes nouvelles se perpétueront sans doute en 2014.

Des formations qui suscitent la discussion

Les coûts reliés aux formations continues obligatoires de l'automne 2013, sur le travail et les responsabilités du dirigeant d'agence et sur la collaboration, ont suscité la grogne de certains. Cette réaction est compréhensible, car beaucoup de courtiers ignorent l'ampleur considérable des ressources que l'Organisme consacre afin de planifier et de réaliser des formations collées le plus possible à l'actualité immobilière.

Il faut savoir que ces deux formations ont été élaborées à la suite du Sommet et mises en place par deux groupes de travail, formés de spécialistes de l'immobilier dont plusieurs sont également des courtiers. Il s'agissait d'une mise à niveau des connaissances et des compétences en vue des prochaines étapes visant l'avenir de la profession.

Malgré tout, je suis convaincu que la majorité d'entre vous avez compris l'importance de les suivre. Car, au fond, il y va de l'intérêt de tous : mieux les courtiers seront formés, meilleure sera la perception du public à leur égard. **L'avenir du courtage immobilier passe par la sécurité et le professionnalisme que seul un courtier compétent peut offrir au public dans ce domaine.**

Des leçons utiles

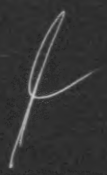
Ainsi, dans le bilan de l'année 2013, il y a des leçons pour nous tous.

L'OACIQ a, comme toujours, pris des décisions pour faire avancer la profession. Par contre, les événements relatifs aux formations obligatoires de l'automne dernier nous ont fait comprendre l'importance de mieux communiquer ces décisions et de mieux vous écouter. C'est pourquoi nous vous consulterons sur les meilleures façons d'assurer une formation continue adaptée à la fois à vos besoins et à ceux du public, et ce, en toute transparence.

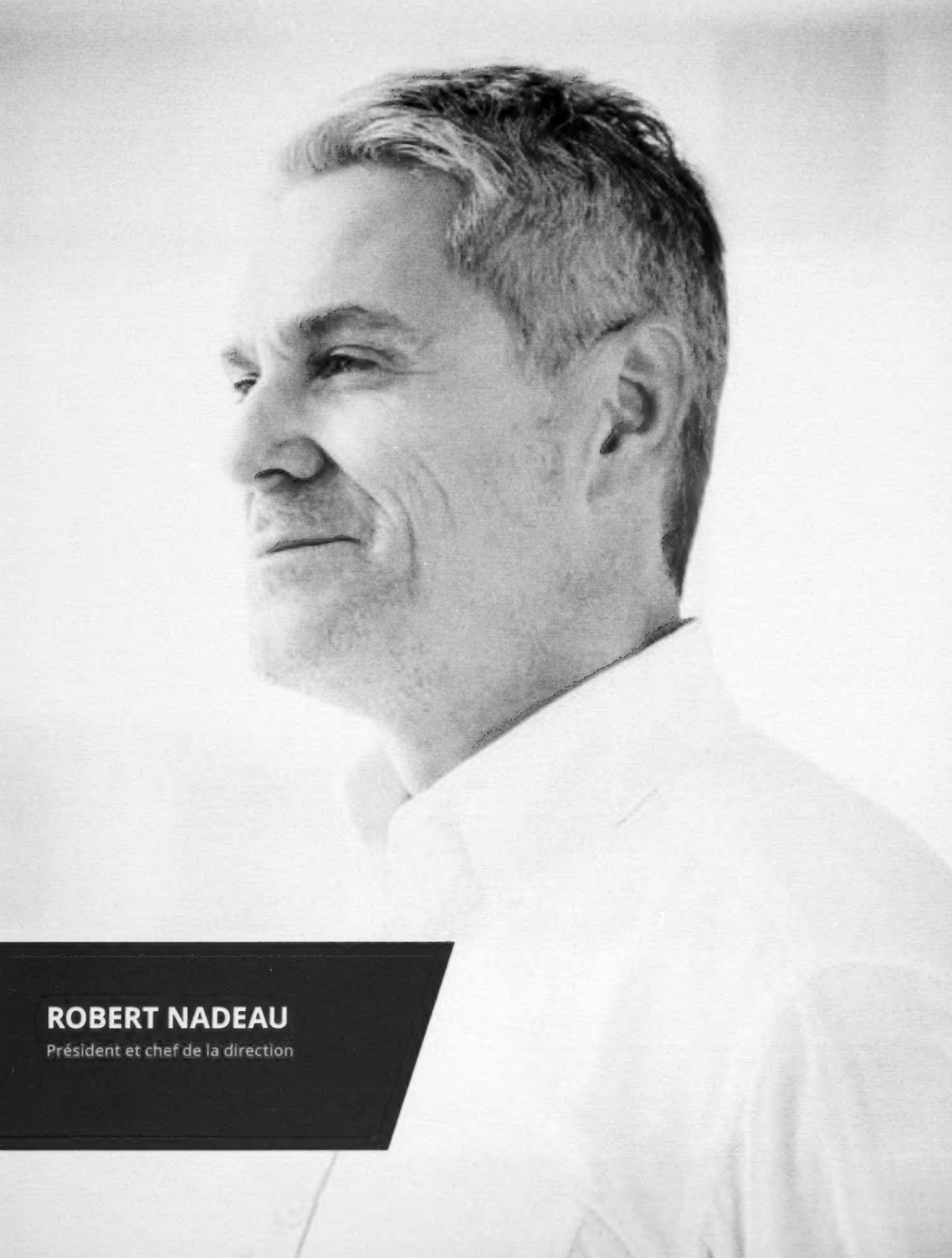
L'année qui vient de s'écouler a fait également ressortir l'importance d'œuvrer ensemble à promouvoir la profession. Pour cette raison, nous travaillons depuis plusieurs mois avec la Fédération des chambres immobilières du Québec et les chambres immobilières afin de planifier une campagne de publicité provinciale. Avec nos partenaires, dont nous saluons l'ouverture, nous avons également convenu d'ajouter un symbole visuel commun à toute la profession.

Ces démarches conjointes, dans le contexte que nous connaissons, doivent être vues comme des démonstrations de l'importance d'harmoniser les pratiques. Faire front commun pour offrir l'image d'une profession dynamique, tournée vers l'avenir et soucieuse de bien protéger le public est incontournable.

Nous avons montré en 2012, lors du Sommet de l'immobilier, que nous étions capables de nous unir pour réfléchir à nos pratiques et agir ensemble. Plus que jamais, cette communication demeure essentielle. Pour ce faire, continuons de maintenir ouverts les canaux de communication entre nous, **respectons-nous**. Enfin, soyons fiers de développer nos connaissances en gardant à l'esprit que plus nous sommes compétents, plus le public sera protégé et notre rôle, valorisé.



Serge Brousseau
Président du conseil d'administration



ROBERT NADEAU
Président et chef de la direction

RAPPORT DU PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION

L'année 2013 a fait ressortir l'importance pour l'OACIQ et la profession de s'adapter à l'évolution des besoins du public. Les décisions prises lors du Sommet de l'immobilier, ainsi que les travaux poursuivis en collaboration avec les partenaires du milieu, ont démontré leur utilité et leur pertinence. En outre, comme toujours, plusieurs dossiers nous ont tenus occupés. En voici l'essentiel.

COMME LA PROFESSION, L'OACIQ ÉVOLUE

Des groupes de travail actifs

À la suite du Sommet de l'immobilier, quatre groupes de travail constitués entre autres de courtiers ont été mis sur pied afin de donner suite aux priorités établies et assurer des conditions gagnantes à la profession. Ils portent sur :

- la formation;
- l'offre de service et un plan de communication intégré;
- les dirigeants d'agence;
- la collaboration.

Parmi les fruits de leur travail, signalons en 2013 la mise sur pied de deux formations continues obligatoires sur le travail des dirigeants d'agence ainsi que sur la collaboration.

Deux autres groupes de travail, composés principalement de courtiers ainsi que de différents acteurs du courtage immobilier commercial et du courtage hypothécaire, ont poursuivi leur action entamée en 2012. Le groupe de travail en courtage hypothécaire, créé en collaboration avec l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA), a été entre autres mis à contribution en vue de la publication éventuelle d'un guide des pratiques professionnelles en courtage hypothécaire.

Le groupe de travail sur le courtage immobilier commercial, pour sa part, a notamment vu à ce que les communications et les outils de formation de l'Organisme soient adaptés à la réalité des professionnels exerçant dans ce domaine. À cet effet, une nouvelle section consacrée au courtage immobilier commercial a été créée dans *Synbad*, l'extranet de

l'OACIQ. Elle regroupe plusieurs outils ainsi que des liens vers des articles se rapportant à ce domaine d'activité.

Des partenariats profitables aux courtiers

Découlant également des priorités établies lors du Sommet, la mise en place de la formation de base obligatoire des aspirants courtiers, le 1er septembre dernier, représente le couronnement d'une démarche entreprise par l'OACIQ, ses partenaires et le gouvernement.

L'OACIQ a participé aux travaux du Conseil canadien des autorités de réglementation des courtiers hypothécaires (CCARCH), une organisation nationale qui a vu le jour en 2012. La mission du CCARCH consiste à améliorer la protection du public, élaborer des solutions nationales aux préoccupations communes et promouvoir l'harmonisation des pratiques de réglementation canadiennes.

L'OACIQ continue également de participer aux travaux du Canadian Real Estate Regulators Group, une organisation dont la mission est similaire à celle du CCARCH, mais auprès des courtiers immobiliers. Les rencontres annuelles de ces deux organisations nationales se dérouleront au Québec en 2014.

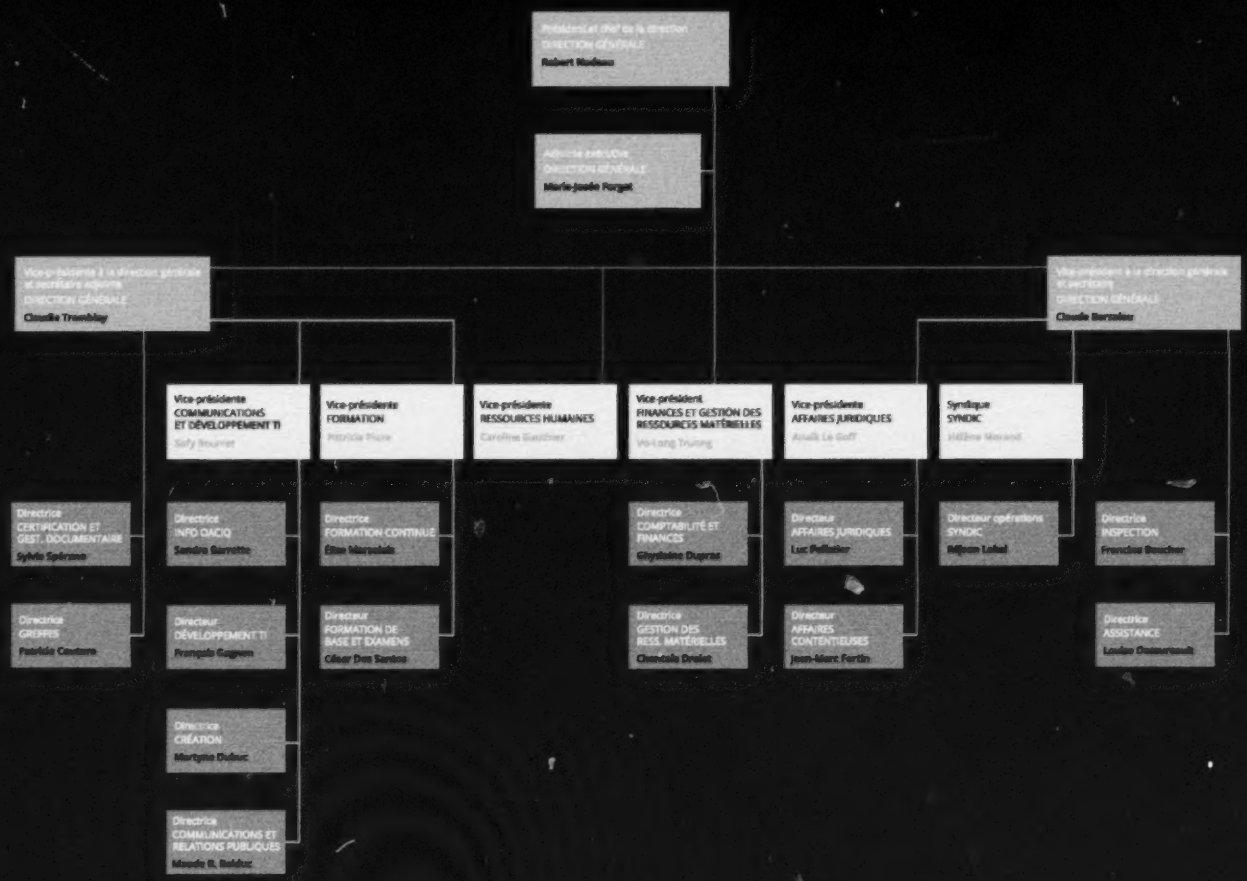
Enfin, l'OACIQ a entamé au cours de l'année 2013 des pourparlers avec la FCIQ et les chambres immobilières afin de concevoir et de réaliser une campagne publicitaire commune. Ce projet ambitieux devrait s'être concrétisé dans les premiers mois de 2014.

Une structure mieux adaptée

Comme toutes les organisations similaires, l'OACIQ a été affecté par la réalité économique. Le comité de vérification et des finances de l'Organisme a dû effectuer une révision budgétaire, moins de personnes ayant maintenu leur permis. En gestionnaire responsable, l'Organisme a dû repenser sa structure.

Au conseil d'administration de l'Organisme, cinq postes étaient en jeu en 2013. Nous tenons à remercier les membres sortants et saluons les nouveaux élus en poste depuis cet automne, dont l'expérience a été rapidement mise à contribution. Afin de mieux représenter le secteur du courtage immobilier commercial et celui du courtage hypothécaire, le *Règlement intérieur* de l'Organisme a été modifié afin que le nombre des membres du conseil d'administration passe de 11 à 13 en 2014.

Organigramme de l'Organisme



FAITS SAILLANTS

Groupes de travail

- Début des activités du groupe de travail en courtage immobilier commercial et poursuite des travaux du groupe en courtage hypothécaire : des forums d'échanges pour mieux se comprendre et améliorer les pratiques

Formation de base et examens

- Depuis le 1er septembre, tout candidat désirant devenir titulaire d'un permis de courtier délivré par l'OACIQ doit avoir réussi une formation de base reconnue par l'Organisme

Formation continue

- Formation sur la pyrrhotite, obligatoire pour les courtiers exerçant en Mauricie
- Planification et mise en place de deux formations obligatoires : *Dirigeant d'agence, plus qu'un administrateur* (en salle) ainsi que *La collaboration* (en ligne)
- Publication du guide des pratiques professionnelles *Gérer vos activités professionnelles*
- Annonce d'une tournée de consultation prochaine sur la mise en place d'un plan de formation continue

Formulaires

- L'OACIQ accrédite une firme proposant des solutions de signature électronique de formulaires (Silanis)
- L'accès aux formulaires électroniques sur les sites de Centris et de l'OACIQ reste gratuit; cela représente des frais annuels de 180 000 $ que l'OACIQ paie à Centris pour la distribution et le développement des formulaires

Diffusion de l'information

- Campagnes publicitaires multiplateformes en février et en octobre auprès du public
- En mai, une AGA populaire, axée sur l'interactivité et les communications
- Sondage auprès des courtiers en vue d'adapter la planification stratégique de l'OACIQ

Autres

- Maintien de permis : paiement électronique facilité
- Requête en jugement déclaratoire afin d'obtenir une définition claire de ce qu'est une opération de courtage au sens de la *Loi sur le courtage immobilier*
- Premières élections au conseil d'administration entièrement électroniques
- Baisse continue de la prime du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle
- Vigie resserrée pour continuer d'assurer la saine gouvernance de l'Organisme
- Amélioration du processus de gestion des dossiers disciplinaires afin de raccourcir le temps de traitement
- Code d'éthique : tous les décideurs et membres des comités de l'Organisme se sont engagés par écrit à respecter ce code de conduite rigoureux

Des outils électroniques bien planifiés

Poursuivant ses démarches entreprises depuis déjà plusieurs années en vue de fournir aux courtiers des outils électroniques fiables et à la fine pointe de la technologie, l'OACIQ a approuvé un premier fournisseur de solutions de signature électronique (Silanis). Ce processus rigoureux d'approbation se poursuivra.

Par ailleurs, l'OACIQ a amorcé en fin d'année la publication électronique d'un premier guide des pratiques professionnelles. Intitulé *Gérer vos activités professionnelles*, celui-ci constitue une source de référence pour le courtier débutant ainsi qu'un aide-mémoire utile et précieux pour les courtiers expérimentés, ou encore les dirigeants d'agence. Ce guide pragmatique, privilégiant une approche par profil de compétences, permettra ultimement de normaliser les pratiques. Étant électronique, sa mise à jour sera plus rapide et facile. Cinq autres guides suivront progressivement et devraient paraître en 2014.

Formation de base et examens

Retour de la formation de base

Le retour de la formation de base obligatoire, le 1er septembre dernier, illustre bien l'importance que l'OACIQ et le milieu de l'immobilier accordent aux compétences professionnelles des titulaires de permis.

Cette mesure découlait en effet des décisions prises lors du Sommet de l'immobilier, en février 2012, à la suite de la chute importante du taux de réussite à l'examen d'entrée dans la profession, car peu de candidats se présentaient à l'examen en ayant suivi une formation de base appropriée.

Le 28 novembre de la même année, un changement réglementaire édictait que tous les candidats qui se présenteront à un premier examen de certification à l'OACIQ à compter du 1er septembre 2013 devraient avoir réussi un programme de formation reconnu par l'OACIQ dans un établissement d'enseignement.

Des consultations auprès des dispensateurs de formation et auprès de membres de la profession ont été menées au premier trimestre de 2013 afin de déterminer les critères de reconnaissance requis. Les établissements d'enseignement intéressés ont par la suite entamé les démarches pour se voir reconnaître les formations de base dispensées en courtage immobilier ou hypothécaire.

Tous ces efforts ont été faits rapidement et en étroite collaboration avec les établissements d'enseignement, afin que les éventuels candidats puissent avoir accès à des formations de base adaptées et dans les délais prescrits par le nouveau règlement. Un travail d'équipe qui a porté ses fruits.

Pour devenir dirigeant d'agence, il faut désormais suivre une formation de base reconnue par l'OACIQ dans un établissement et, comme avant, subir un examen. C'est donc la formation de base qui redevient obligatoire. Étant donné que la profession de dirigeant d'agence a évolué, et afin de permettre aux établissements de bâtir des formations de base adaptées aux réalités actuelles du marché, au cours du premier semestre 2013, le référentiel de compétences du dirigeant d'agence a été revisité et ajusté. Ces travaux ont été faits en collaboration avec les établissements d'enseignement et la profession.

Anciens agents affiliés désirant agir à leur compte

En ce qui concerne les anciens agents affiliés désirant agir à leur compte, l'examen a été éliminé depuis le 1er septembre et remplacé par des formations continues liées aux compétences requises à suivre.
Le principe de cumul des compétences a de plus été appliqué à tous ceux qui avaient entamé mais non complété le processus avant ce changement.

Réussite de l'examen

Le retour de la formation de base obligatoire, le 1er septembre dernier, a déjà permis de voir une augmentation du taux de réussite à l'examen de certification. En effet, **les candidats qui ont suivi la formation de base ont un meilleur taux de réussite que les autres candidats**. Outre le principe du cumul des compétences réussies qui a été conservé, un soutien accru de l'Organisme aux enseignants, ainsi que la poursuite de l'augmentation des communications entre les établissements d'enseignement et l'OACIQ, nous portent à croire que les résultats continueront à progresser.

Examens de certification – 2013

NOMBRE D'EXAMENS

Courtage immobilier résidentiel
1 411 56 %*

Courtage hypothécaire
421 52 %*

Ancien agent affilié désirant agir à son compte
122 42 %*

Courtage immobilier commercial
210 46 %*

Dirigeant d'agence
99 53 %*

** **Taux de réussite** : étant donné que la formation de base n'est devenue obligatoire qu'au 1er septembre 2013, ces pourcentages ne reflètent pas vraiment l'amélioration du taux de réussite rencontrée après cette date, car ils tiennent compte à la fois des courtiers n'ayant pas suivi la formation et de ceux qui l'ont suivie.*

Examens pour les courtiers des autres provinces désirant exercer au Québec

Nouveauté en 2013 : les courtiers des autres provinces désirant exercer au Québec doivent réussir un examen interprovincial de certification administré par l'OACIQ, démontrer une connaissance suffisante du français et du droit québécois applicable et répondre aux autres critères de délivrance.

Formation continue

Le rôle du Service de la formation continue de l'OACIQ est d'accompagner les courtiers dans leur cheminement professionnel en leur proposant des formations en lien avec l'évolution rapide de la profession. En 2013, ce service a été très actif et a consacré beaucoup de ressources humaines et matérielles au développement et à l'adaptation des activités de formation. Il s'est aussi chargé de continuer d'adopter l'approche par compétences dans les formations qui s'y prêtaient.

Ces activités de formation, en salle ou en ligne, prennent diverses formes : ateliers, conférences et séminaires. Toutes donnent droit à des unités de formation continue (UFC).

Le programme d'accréditation des formations, mis en place en 2012, a été bien accueilli par les dispensateurs de formation bien que le nombre de demandes ait été relativement bas à ce jour.

Pyrrhotite

Au printemps 2013, une formation continue obligatoire sur la pyrrhotite destinée aux courtiers exerçant en Mauricie s'est avérée une belle réussite. À la suite d'une demande de la Chambre immobilière de la Mauricie et des courtiers touchés par le problème de la pyrrhotite, l'Organisme a rapidement mis une formation sur pied et obtenu la collaboration de

conférenciers bien au fait de cette problématique. Le résultat est éloquent : plus de 90 % des répondants à un sondage se sont dits très satisfaits ou satisfaits de ce qu'ils ont appris lors de cette formation ainsi que de la prestation des conférenciers. Sur les 201 courtiers obligés de suivre cette formation, 188 ont obtenu leurs UFC. Une version en ligne a par la suite permis à 117 courtiers de la suivre.

Dirigeant d'agence et Collaboration

Une formation obligatoire en salle pour les dirigeants d'agence et une autre en ligne sur la collaboration ont aussi été mises en place à l'automne.

En date du 19 décembre dernier, 95 % des dirigeants d'agence ont suivi la formation *Dirigeant d'agence : plus qu'un administrateur*. Par ailleurs, 41 % des courtiers agréés ont décidé de maintenir leur qualification de dirigeant d'agence en suivant cette formation.

La formation sur la collaboration, d'une durée de deux heures, et visant notamment à utiliser les connaissances, l'expérience et le jugement lors de situations précises pour faire avancer la qualité de la collaboration entre courtiers immobiliers ou hypothécaires, a été appréciée des participants. Malgré un taux de satisfaction modéré et considérant qu'il s'agissait d'une mise à niveau, la grande majorité des répondants à un sondage ont estimé que les notions apprises leur seront utiles dans leur pratique.

Activités de formation continue

Nombre de séances – 2013	Total
Formation continue obligatoire (FCO) : *Présence de pyrrhotite et transactions immobilières* – En salle	3
FCO : *Présence de pyrrhotite et transactions immobilières* – En ligne	1
FCO : *Dirigeant d'agence, plus qu'un administrateur* – En salle	41
FCO sur la collaboration – En ligne	1
FCO sur les nouveaux formulaires – En ligne	1
Autres activités de formation continue	137

Participants – 2013	Total
FCO : *Présence de pyrrhotite et transactions immobilières* – En salle	285
FCO : *Présence de pyrrhotite et transactions immobilièress* – En ligne	117
FCO : *Dirigeant d'agence, plus qu'un administrateurs* – En salle	2 482
FCO sur la collaboration – En ligne (toujours en cours en 2014)	15 900
FCO sur les nouveaux formulaires – En ligne	2 128
Autres activités de formation continue	2 676

Formulaires

Nouveaux ou modifiés en 2013

- *Déclarations du vendeur sur l'immeuble*
- *Annexe D – Diminution de rétribution*
- *Contrat de courtage exclusif – Sous-location résidentielle*
- *Promesse de sous-location résidentielle*

Outil interactif sur les formulaires

Au début de 2013, l'OACIQ a mis en ligne dans *Synbad* une page où les courtiers peuvent consulter l'ensemble des formulaires ainsi que les clauses types et les annotations. L'Outil interactif sur les formulaires contribue grandement à faciliter le repérage ainsi que la compréhension des diverses clauses et informations de ces formulaires. Les courtiers peuvent également imprimer les documents de consultation annotés directement à partir de l'Outil interactif. Cet outil dynamique a été réalisé par les équipes des Communications, du Développement informatique et des Affaires juridiques.

Formulaires et signatures électroniques

Suivant le succès de son implantation en juillet 2012, les courtiers ont toujours accès à InstanetForms[MC], une plateforme conçue en partenariat avec Centris® qui donne accès aux formulaires électroniques de l'OACIQ en un endroit unique. Cet outil réunit les formulaires mis à jour depuis l'entrée en vigueur des nouveaux formulaires.

En septembre dernier, l'OACIQ a accordé une première accréditation à une firme offrant une solution de signature électronique. En effet, le système *e-SignLive™* de Silanis Technology respecte toutes les spécifications techniques établies par l'Organisme afin d'effectuer des transactions immobilières de façon sécuritaire. D'autres solutions sont en cours d'analyse.

Diffusion de l'information

De nombreuses opérations de communication ont été menées en 2013 et plusieurs stratégies de diffusion de l'information ont été proposées pour favoriser l'essor de la profession. Dans cet esprit, l'OACIQ est également en train de revoir son image de marque afin de l'arrimer à celle de l'évolution du courtage immobilier. L'implantation de cette image revisitée se fera progressivement en 2014.

Campagnes de publicité

Deux campagnes de publicité déployées en février et en octobre 2013 visaient à ce que le consommateur prenne conscience de toute l'importance de faire affaire avec un courtier immobilier ou hypothécaire.

Ces publicités ont été présentées sous plusieurs formes, allant de l'annonce télévisée à des bannières Web, et ont généré plus de 100 000 visites sur le microsite *pensezcourtier.ca*. Encore une fois, le *Pensez-y.* aura grandement incité le public à faire affaire avec un courtier immobilier ou hypothécaire pour l'achat ou la vente d'une propriété.

Relations médias

L'intérêt des médias pour l'OACIQ au cours de 2013 est comparable à celui de 2012. Ainsi, 107 demandes d'information de journalistes ont eu trait, cette année encore, aux questions relatives aux obligations du courtier, ainsi qu'aux avantages d'utiliser ses services lors de transactions. Une trentaine d'entrevues ont découlé de ces demandes.

Plusieurs communiqués ont eu un impact médiatique digne de mention. C'est le cas de celui sur les conseils pour bien vous préparer à acheter ou vendre votre propriété, et ceux portant sur les démarches de l'OACIQ contre DuProprio et Stellium Immobilier Inc.

Site Internet

Le site Internet de l'OACIQ a fait l'objet d'améliorations au cours de l'année. Ainsi, les courtiers désirant savoir comment utiliser les formulaires ont pu commencer à consulter le nouvel outil interactif sur les formulaires. Sur cette page, accessible via *Synbad*, sont regroupées toutes les informations utiles à une bonne compréhension des diverses clauses des formulaires de l'OACIQ.

Parmi les nombreuses autres améliorations à signaler :

- l'envoi de documents volumineux a été facilité par la mise sur pied d'une page conçue à cette fin pour le public et les courtiers;
- des sections spécialisées ont été créées pour les courtiers hypothécaires et les courtiers immobiliers du secteur commercial;
- *Profession COURTIER* a connu une plus grande diffusion électronique sur le site, la version imprimée n'étant plus automatiquement disponible;
- tous les contenus sur la signature électronique ont été regroupés sur une page.

Enfin, le portail de l'OACIQ, tant le volet public que l'extranet *Synbad* réservé aux titulaires de permis, a fait l'objet d'une refonte qui verra le jour au cours de 2014.

Assemblée générale annuelle

Une nouveauté cette année. L'OACIQ a conçu une application mobile exclusivement pour l'Assemblée générale annuelle. Celle-ci a entre autres permis aux participants de répondre aux sondages d'appréciation et de donner leurs commentaires sur la journée en direct. Une rediffusion de la journée a également été rendue disponible sur *Synbad*, l'extranet de l'OACIQ.

Accès aux documents et gestion documentaire

L'OACIQ veille à diffuser sur son site Internet tout document d'intérêt public tels que les décisions disciplinaires, les avis du comité de délivrance et de maintien des permis, ainsi que les archives de nos rapports annuels.

Tous les documents visés par une demande d'accès à l'information font l'objet d'une analyse en vertu de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et de la protection des renseignements personnels*. Lorsque ces documents ne sont pas visés par des restrictions aux droits d'accès, et chaque fois que la Loi et les règlements nous le permettent, nous transmettons l'information demandée.

Au cours de l'année, l'Organisme a reçu 44 demandes d'accès. Sur celles-ci, 3 ont été acceptées, 16 partiellement acceptées et 25 refusées, principalement pour des motifs de protection des renseignements personnels.

Gestion documentaire

Par ailleurs, cette année encore, le développement et l'implantation de divers outils de gestion documentaire se sont poursuivis à l'interne. Ainsi, depuis mai dernier, la gestion des documents par le Service d'assistance est complètement électronique.

La gestion électronique des documents comporte plusieurs avantages. Parmi eux : l'uniformité des dossiers, facilitant ainsi une consultation par plusieurs intervenants; une meilleure fiabilité des données; un repérage rapide de l'information; des prises de décisions plus efficaces; enfin, un suivi automatique du parcours et des modifications aux documents, ce qui assure leur valeur juridique.

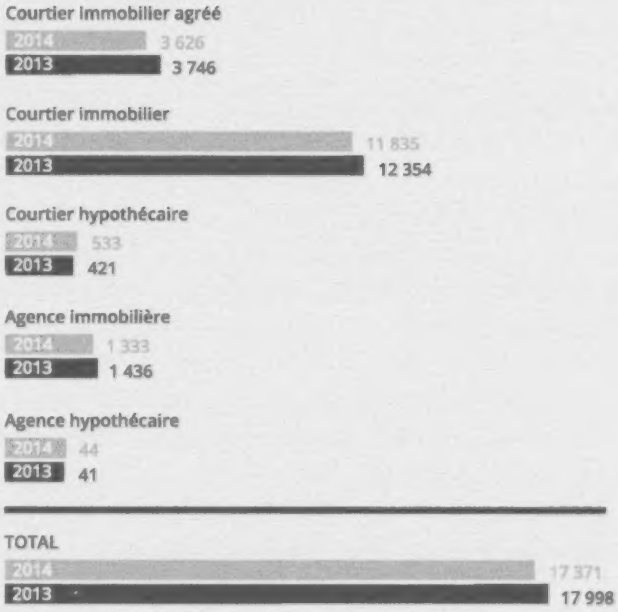
Les efforts visant l'implantation de la gestion électronique des documents par les divers services de l'OACIQ se poursuivront donc en 2014.

Certification

Le nombre de courtiers immobiliers et hypothécaires détenant un permis d'exercice valide était de 17 371 au 1er janvier 2014. Il s'agit d'une baisse de 627 comparativement à la même date un an auparavant.

Répartition des agences et des courtiers immobiliers et hypothécaires (au 1er janvier)

Par catégorie de permis



Répartition des agences et des courtiers immobiliers ou hypothécaires (au 1er janvier 2014)

Région	Agences	Courtiers	Total
Région de Montréal			
Montréal (06)*	524	6 434	6 958
Laval (13)	106	2 167	2 273
Montérégie (16)	273	2 591	2 864
SOUS-TOTAL	**903**	**11 192**	**12 095**
Région de Québec			
Capitale-Nationale (03)	126	1 231	1 357
Chaudière-Appalaches (12)	27	207	234
SOUS-TOTAL	**153**	**1 438**	**1 591**
Région Nord-Est			
Abitibi-Témiscamingue (08)	7	57	64
Bas-Saint-Laurent (01)	7	101	108
Saguenay-Lac-St-Jean (02)	13	201	214
Côte-Nord (09)	5	41	46
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (11)	2	11	13
Nord-du-Québec (10)	0	0	0
SOUS-TOTAL	**34**	**411**	**445**
Région Centre			
Mauricie (04)	11	175	186
Estrie (05)	43	361	404
Lanaudière (14)	52	626	678
Centre-du-Québec (17)	16	109	125
SOUS-TOTAL	**122**	**1 271**	**1 393**
Région Ouest			
Outaouais (07)	45	486	531
Laurentides (15)	120	1 196	1 316
SOUS-TOTAL	**165**	**1 682**	**1 847**
TOTAL	**1 377**	**15 994**	**17 371**

** Les nombres entre parenthèses correspondent aux régions administratives du Québec.*

Répartition des agences et des courtiers immobiliers ou hypothécaires (au 1er janvier 2014)

Franchiseur	Agences	Courtiers	Total
Centres hypothécaires Dominion	8	88	96
Century 21	34	678	712
Colliers International (Québec) inc.	2	22	24
Exit	4	24	28
Groupe Conseil Hypothèque G.C.H. inc.	1	1	2
Groupe Sutton	49	2 165	2 214
Hypothéca Courtier hypothécaire	8	218	226
Le Permanent	1	1	2
Multi-Prêts Hypothèques	11	430	441
Re/Max	216	3 406	3 622
Royal LePage	69	1 505	1 574
Vendirect	3	157	160
Via Capitale	55	1 212	1 267
SOUS-TOTAL	**461**	**9 907**	**10 368**
Indépendants	916	6 087	7 003
TOTAL	**1 377**	**15 994**	**17 371**

Note : Le franchiseur est l'entreprise qui accorde à au moins une agence franchisée le droit d'utiliser et d'exploiter sa marque de commerce ainsi que son système selon les termes et modalités d'un contrat de franchise.

Centre Info OACIQ

Les courtiers et le public ont adressé 59 424 demandes de renseignements aux agents d'information du Centre Info OACIQ au cours de l'année 2013. Il s'agit d'un volume comparable aux années 2010 et 2011. La hausse record d'appels reçus par le Centre en 2012 s'explique par les demandes des courtiers touchant les nouveaux formulaires.

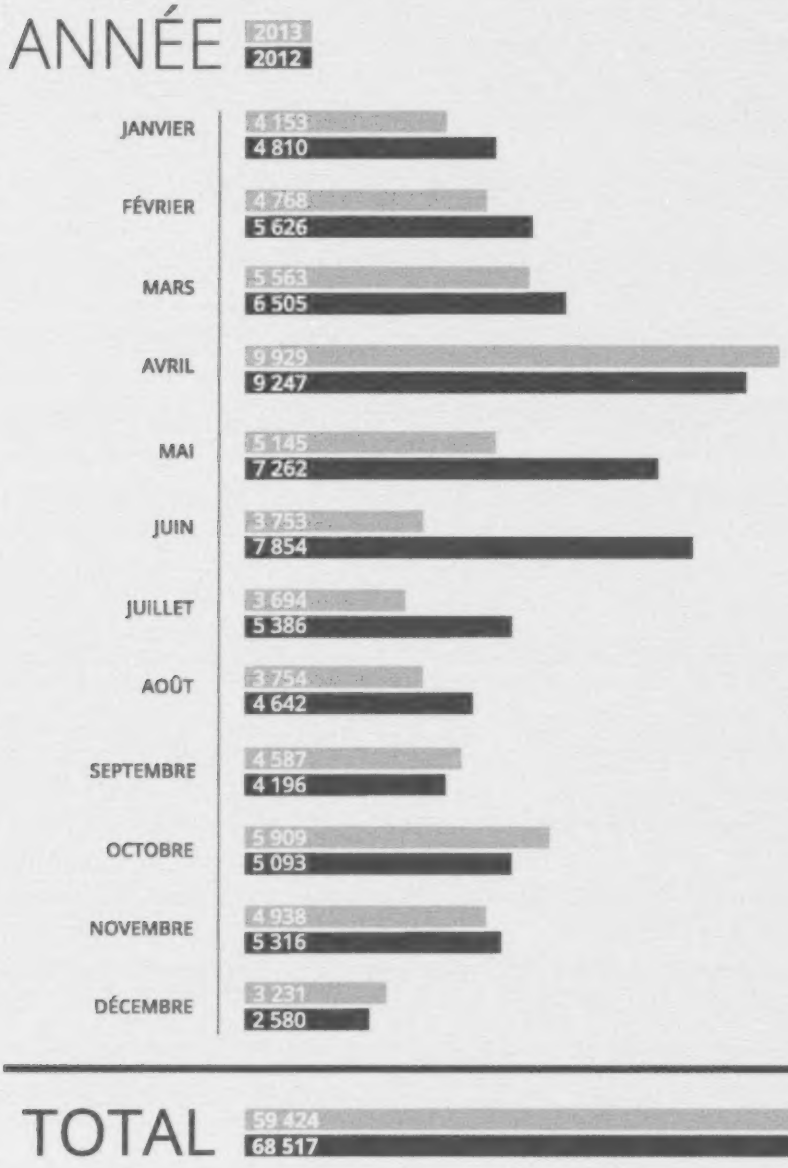
Cette année encore, trois appels sur quatre (73 %) ont été logés par des courtiers, le quart (27 %) par le public. Outre les appels touchant le maintien de permis et la déontologie, les formations continues obligatoires de l'automne dernier sur la collaboration et le travail de dirigeant d'agence ont suscité beaucoup d'appels au Centre Info OACIQ.

Les demandes à l'aide des courtiers à propos de l'accès à *Synbad* ont connu une baisse spectaculaire en 2013, passant de 4 178 (en 2012) à 1 523, laissant présumer qu'ils sont maintenant beaucoup plus à l'aise avec cet outil électronique.

Afin de délivrer une information à la fine pointe, les agents d'information du Centre Info OACIQ, qui sont également courtiers, suivent des formations sur une base continue. En outre, un processus d'assurance-qualité veille à optimiser le service à la clientèle. En cas de doute, leurs réponses sont validées et complétées au besoin par

les spécialistes des services appropriés de l'OACIQ. Ce professionnalisme contribue directement à la qualité des services offerts par l'Organisme au public et aux titulaires de permis.

Nombre de demandes – Centre Info OACIQ



Service d'assistance

En 2013, le Service d'assistance a reçu 1 868 demandes d'assistance, dont environ la moitié provenaient du public. Il s'agit d'une légère diminution par rapport à 2012.

Environ le tiers des demandes d'assistance portaient sur un manque d'information, de vérification ou de conseil de la part du courtier. Il faudra donc continuer à informer et sensibiliser les courtiers sur leurs devoirs déontologiques.

Durant l'année 2013, 1 905 demandes ont été traitées par le Service assistance. Ces demandes se sont le plus fréquemment terminées par : une correction effectuée par le courtier ou une entente conclue entre les parties concernées; la remise d'un avertissement au courtier; le transfert du dossier au Bureau du syndic ou pour enquête pour exercice illégal; et la fermeture du dossier parce qu'aucune faute n'avait été commise ou que la preuve était insuffisante.

De plus, certaines de ces demandes se sont conclues par un engagement du courtier à suivre une formation afin d'améliorer ses pratiques professionnelles. Les activités de formation les plus souvent exigées par le Service d'assistance portent sur les sujets suivants : plusieurs promesses d'achat simultanées; le courtier qui achète ou qui vend par lui-même; et différents formulaires de courtage immobilier.

Depuis juin 2013, le Service d'assistance a commencé à recueillir des données sur les catégories d'habitation concernées par les demandes. Un premier résultat indique que les deux tiers des demandes concernent des transactions pour des immeubles résidentiels de moins de cinq logements.

Comparaison annuelle

Dossiers

Actifs en début d'année

2013 574*
2012 479

Reçus en cours d'année

2013 1 868
2012 1 956

Fermés durant la période

2013 1 905
2012 1 939

Actifs à la fin

2013 537
2012 496*

** Des modifications ont été effectuées en 2013 sur la façon de comptabiliser le nombre de dossiers.*

Dossiers traités – 2013

Correction effectuée par le courtier ou entente entre les courtiers ou entre le courtier et le client concerné
162

Remise d'un avertissement au courtier
258

Transmission du dossier au syndic*
243

Transmission du dossier pour exercice illégal*
149

Aucune faute commise ou preuve insuffisante
724

Divers
369

TOTAL
1 905

** En 2012, les dossiers transmis pour traitement par le syndic et pour exercice illégal faisaient l'objet d'une seule statistique.*

Exercice illégal

Le nombre de dossiers d'enquête ouverts pour exercice illégal du courtage immobilier ou hypothécaire a été de 147 en 2013. La majorité de ces dossiers visent l'achat ou la vente d'immeubles résidentiels. Plusieurs touchent le courtage de prêts garantis par hypothèque immobilière. Les autres dossiers concernent la location d'immeubles résidentiels ou commerciaux, l'achat ou la vente d'immeubles commerciaux ainsi que l'utilisation du titre de courtier, ou ont trait à des services offerts sur des sites Internet.

Les procureurs de l'Organisme ont traité 126 dossiers durant l'année. Le nombre de condamnations (à la suite d'un procès ou d'un plaidoyer de culpabilité) obtenues en 2013 est similaire à 2012. La quantité de dossiers sous enquête à la fin de l'année et de dossiers en attente d'audition ou de jugement a par ailleurs diminué, en comparaison avec 2012.

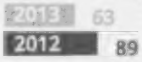
L'enquêteur principal aux dossiers d'exercice illégal a été muté sous l'autorité de Me Hélène Morand qui agit aussi à titre de syndique.

Tableau des dossiers relatifs à l'exercice illégal

Exercice illégal – dossiers d'enquête

Nombre de dossiers ouverts

Nombre de dossiers transmis aux procureurs

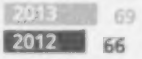


Nombre de dossiers d'enquête actifs au 31 décembre

Exercice illégal – dossiers des procureurs

Nombre de dossiers traités par les procureurs durant l'année

Nombre de condamnations



Nombre de dossiers en attente d'audition ou d'un jugement en première instance ou en appel au 31 décembre

Le « simple affichage » ou *mere posting*

En 2013, l'OACIQ a maintenu sa position et continué des poursuites en lien avec le « simple affichage », ou *mere posting*. Ce phénomène concerne des courtiers exerçant hors Québec qui concluent des ententes avec des vendeurs afin d'afficher sur des sites comme REALTOR.CA des immeubles se trouvant sur le territoire québécois. Plusieurs constats d'infraction, visant tant les agences que les courtiers hors Québec, ont été émis.

Le dossier DuProprio

Le 19 juillet 2013, l'honorable juge François Huot de la Cour supérieure du Québec a jugé qu'il n'avait pas lieu d'intervenir en appel du jugement rendu en novembre 2011 par la Cour du Québec qui acquittait DuProprio inc. des six (6) chefs portés contre l'entreprise pour avoir « agi de manière à donner lieu de croire qu'elle était autorisée à exercer l'activité de courtier ou d'agent immobilier ».

L'OACIQ a déposé en octobre dernier une requête en jugement déclaratoire auprès de la Cour supérieure pour obtenir une définition claire de ce qu'est une opération de courtage au sens de la *Loi sur le courtage immobilier*.

États financiers

En 2013, le Fonds d'administration générale a subi une perte de 1 541 046 $, comparativement à 1 454 760 $ en 2012. Les revenus ont diminué de plus de 1,6 million $ comparés à 2012. Les ventes de formulaires expliquent en grande partie cet écart, puisque l'entrée en vigueur des nouveaux formulaires a eu lieu en juillet 2012.

Revenus

Les revenus de formation continue sont semblables à 2012. Ils auraient été plus élevés si le délai pour suivre la formation continue obligatoire *La collaboration* n'avait pas été reporté en 2014.

Parmi les autres faits saillants, l'OACIQ s'étant porté acquéreur de 50 % de la société en commandite qui détient l'édifice du boulevard Lapinière, cette participation nous a permis de comptabiliser à titre de revenu notre quote-part de ses résultats s'élevant à 162 978 $.

Dépenses

Puisque les revenus ont été moins élevés que prévu, plusieurs dépenses ont dû être révisées. Ainsi, en novembre 2013, nous avons procédé à une réorganisation. La réduction des effectifs qui en a résulté a engendré des économies en salaires et en charges sociales.

Au cours de l'année 2013, nous avons été présents dans les médias. La campagne publicitaire a coûté 1,4 million $. Au total, nous avons dépensé 1,7 million $ dans le Fonds d'information au public. À des fins de comparaison, nous avions dépensé 2,7 millions $ dans ce fonds en 2012.

Autres faits saillants

Pour ce qui est du Fonds d'indemnisation, ses activités ont généré un excédent de 378 762 $. Le surplus de ce fonds est maintenant de 4 097 956 $. Ce surplus est réservé aux activités du fonds.

Le Fonds d'administration générale cumule pour sa part un surplus de 4 625 736 $. Le surplus a donc diminué de 1 541 046 $ au cours de l'année. Du montant de 4 625 736 $, 2 593 927 $ sont affectés aux immobilisations.

En terminant, pour ce qui a trait à l'assurance responsabilité professionnelle, le Fonds consacré à cette assurance performe bien. Cela permet de diminuer la prime en 2014. En effet, celle-ci sera de 395 $ à compter du 1er mai prochain.

Préparer demain

L'OACIQ a procédé à plusieurs améliorations de son offre de services et resserré ses façons de faire au cours de l'année 2013. Ceci a été fait, conformément à la mission de l'Organisme, afin d'aider la profession à faire face aux répercussions d'une conjoncture qui est en voie de transformer les comportements du public lors de ses transactions immobilières.

Parmi les mesures prises, mentionnons le retour de la formation de base pour les aspirants courtiers, la publication du premier de six guides de pratiques professionnelles, la poursuite des efforts visant à implanter la signature électronique lors des transactions, deux campagnes de publicité auprès du public, la mise sur pied de formations continues comme celle sur la pyrrhotite, de même que les démarches judiciaires visant à clarifier ce qui constitue un acte de courtage.

Ces actions de l'OACIQ découlent des grandes orientations dégagées lors du Sommet de l'immobilier 2012. Elles visent à répondre aux attentes légitimes du public, du gouvernement et des courtiers eux-mêmes.

L'avenir du courtage immobilier et hypothécaire au Québec passe par une capacité d'adaptation rapide et continue aux nouvelles réalités de la pratique. C'est avec cette vision en tête que nous avons travaillé en 2013, et c'est également cette vision qui animera nos efforts en 2014.

2014 promet

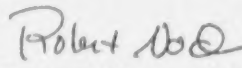
Comme nous l'avons fait en 2013, soyez sûrs que l'OACIQ continuera d'axer ses efforts en vue de vous outiller pour maintenir et rehausser la réputation de la profession. Plusieurs projets motivants et mobilisateurs verront ainsi le jour cette année. Parmi eux :

- la mise en ligne d'une version améliorée du portail de l'OACIQ;
- une ligne réservée aux dirigeants d'agence pour communiquer avec le Centre Info OACIQ;
- une nouvelle image de marque et une campagne médiatique conjointe.

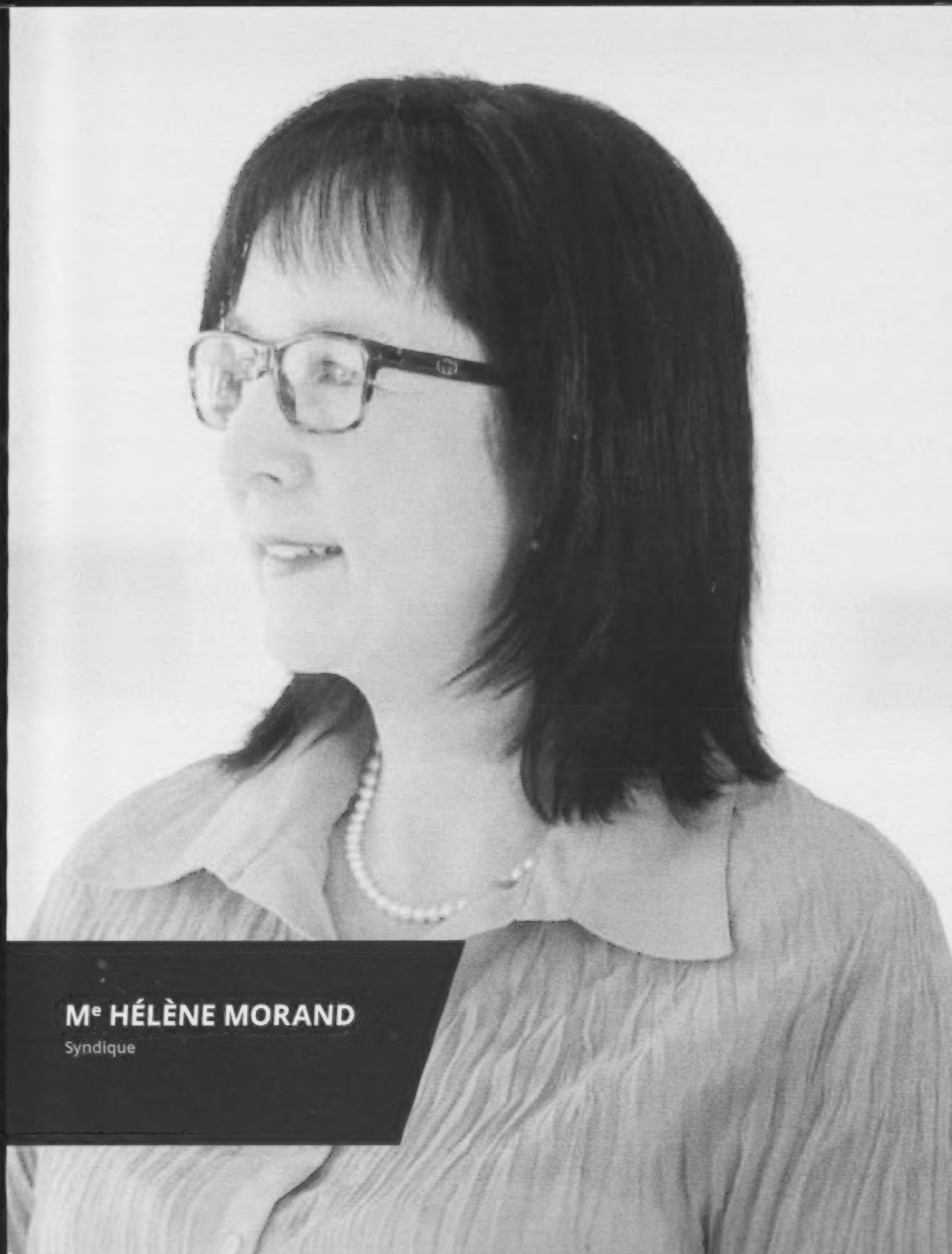
Par ailleurs, une tournée de consultation portant sur la formation continue verra le jour sous peu.

Pour votre participation assidue à l'essor d'un courtage immobilier et hypothécaire de qualité et répondant aux attentes du public, je tiens à vous exprimer ma profonde reconnaissance. Je remercie également les membres du conseil d'administration pour leur implication constante, ainsi que le personnel de l'OACIQ pour son dévouement de tous les instants.

Grâce aux efforts conjugués de tous, le courtage québécois ressortira encore plus fort et renouvelé.



Robert Nadeau
Président et chef de la direction



Me HÉLÈNE MORAND
Syndique

RAPPORT DU SYNDIC

La mission du Bureau du syndic de l'OACIQ est d'être le gardien de l'intégrité professionnelle des courtiers, tout en s'assurant que l'interprétation des différents articles de la *Loi sur le courtage immobilier* correspond aux pratiques et aux réalités du terrain.

UN RÔLE NÉCESSAIRE

Le rôle du syndic est, sur avis du Service d'assistance, de faire enquête sur toute allégation de manquement à la *Loi sur le courtage immobilier* et à sa réglementation par des courtiers ou des agences, y compris leurs administrateurs ou leurs dirigeants. Une demande d'assistance peut tout aussi bien provenir du grand public que d'un titulaire de permis. Tous les dossiers d'enquête du Bureau du syndic sont, de par la loi, confidentiels.

Une fois l'enquête terminée, le syndic doit déterminer s'il y a lieu de déposer ou non une plainte devant le comité de discipline de l'Organisme contre un titulaire de permis. Le syndic devra également informer par écrit, dans un délai raisonnable, toute personne ayant demandé qu'une enquête soit tenue de sa décision de porter plainte ou non. Si le syndic décide de ne pas porter plainte, il doit expliquer ce qui motive sa décision. La personne ayant demandé la tenue d'une enquête pourra alors, dans les 30 jours suivant la date de réception de l'avis du syndic annonçant qu'il ne portera pas plainte devant le comité de discipline, demander l'avis du comité de révision des décisions du syndic.

Si le syndic décide de déposer une plainte devant le comité de discipline, le titulaire visé par l'enquête recevra, par huissier, l'énoncé du ou des chefs d'accusation portés contre lui et, ultérieurement, la date de l'audience. Le syndic, par l'intermédiaire de ses procureurs, communiquera au titulaire visé tous les éléments de preuve sur lesquels la plainte s'appuie.

Le syndic dispose de tous les pouvoirs d'un commissaire-enquêteur, sauf celui d'ordonner l'emprisonnement. Il peut soumettre à un interrogatoire un courtier, une agence et ses dirigeants et administrateurs, de même que tout autre témoin, lesquels ont l'obligation de répondre à ses questions. Le syndic peut même émettre un mandat d'amener contre un témoin.

Changements

Le Bureau du syndic a connu quelques changements en 2013. En mars dernier, Me Hélène Morand a repris le rôle de syndique qu'elle avait occupé quelques années auparavant à l'OACIQ.

Dès son arrivée, la priorité de la syndique a été de s'attaquer à la problématique des délais. Une restructuration a eu lieu afin d'optimiser les processus et d'éviter le dédoublement des opérations. Trois postes d'enquêteurs ont donc été abolis et deux syndics adjoints ont été embauchés.

À l'automne, en vertu d'une redéfinition des rôles du Service des affaires juridiques et de celui du syndic, les enquêtes pour exercice illégal ont été confiées au syndic. Elles étaient jusque là effectuées par les Affaires juridiques. Ainsi, toutes les enquêtes, tant celles relatives au droit disciplinaire que celles relatives à l'exercice illégal, sont désormais du ressort du Bureau du syndic.

Fort de la volonté organisationnelle de contrer de façon proactive les actes de courtage effectués sans permis, deux dossiers d'envergure ont fait l'objet de procédures judiciaires, soit DuProprio inc. et Stellium Immobilier Inc.

Réalisations

Les moyens mis en place pour s'attaquer à la problématique des délais de traitement ont permis une nette amélioration de ceux-ci. Le Bureau du syndic a procédé à la fermeture de 979 dossiers d'enquête en 2013, soit plus du double qu'en 2012 où le nombre de dossiers d'enquête était 480. De ce fait, les délais d'attente ont également été réduits.

À SIGNALER

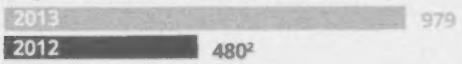
Tous les efforts consacrés dans le passé à combattre le phénomène des maisons de culture ont porté leurs fruits. Nous remarquons ainsi, en 2013, une nette diminution du nombre de dossiers sous enquête à ce sujet au Bureau du syndic. Le fait que les courtiers aient été sensibilisés à ce phénomène et qu'ils aient été outillés pour le reconnaître, y a certainement contribué.

Il faut se rappeler que l'OACIQ a été très proactif face à cela : qu'on se rappelle le colloque sur les maisons de culture, les nombreuses formations données partout à travers la province, ou encore les dossiers disciplinaires d'envergure et la suspension permanente des permis des courtiers fautifs. Voilà un exemple d'une réalisation importante face à une problématique majeure pour la profession.

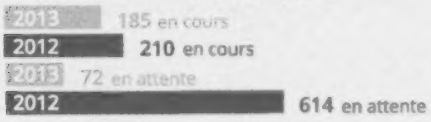
Enquêtes impliquant les titulaires de permis de l'OACIQ

Enquêtes ouvertes en cours d'année

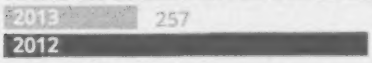
Enquêtes terminées en cours d'année



Enquêtes en cours ou en attente



TOTAL des dossiers en cours ou en attente



[1] Comme, en 2013, les dossiers d'exercice illégal passaient par le Bureau du syndic, mais n'étaient pas enquêtés par ce service, nous avons exclu les dossiers de courtage illégal des statistiques 2012 aux fins de comparaison avec 2013.

[2] Idem.

[3] Des modifications ont été effectuées en 2013 sur la façon de comptabiliser le nombre de dossiers.

Dossiers transférés aux procureurs

Infractions

Voici les principales catégories d'infractions portées devant le comité de discipline en 2013 :

- Problème de vérification, d'information et de conseil;
- Fabrication ou transmission de faux documents;
- Mauvaise collaboration;
- Entrave ou non-collaboration avec le syndic;
- Fraudes;
- Conflits d'intérêts;
- Conservation de dépôts et appropriation de fonds;
- Incitation à la pratique illégale du courtage immobilier ou hypothécaire.

Activités connexes

Afin d'aider à maintenir un standard de qualité élevé dans l'exercice de la profession, la syndique de l'OACIQ a pris une part active aux travaux des comités issus des groupes de travail créés à la suite du Sommet de l'immobilier de 2012, ainsi qu'aux travaux des groupes de travail sur le courtage immobilier commercial et sur le courtage hypothécaire.

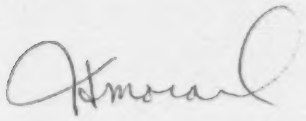
Par ailleurs, le Bureau du syndic s'est chargé de la réalisation de plusieurs articles sur les bonnes pratiques, publiés dans le bulletin *Pro@ctif*, dans le journal *Profession Courtier* et sur le site Internet de l'Organisme. Des membres de l'équipe ont été appelés à donner des formations et à participer à l'élaboration des deux récentes formations obligatoires, soit *Dirigeant d'agence : plus qu'un administrateur* et *La collaboration*.

Et pour 2014

En 2014, nous poursuivrons dans la même veine, en mettant tous les efforts nécessaires pour réduire le temps de traitement des dossiers, en particulier ceux du courtage illégal. Dans cette optique, nous comptons prendre les mesures qui s'imposent pour maintenir et renforcer la communication avec les courtiers, et pour augmenter leurs compétences afin de réduire en amont l'ouverture de dossiers.

L'année 2014 s'annonce stimulante et bien remplie avec des enjeux qui interpellent l'ensemble de la profession.

Je tiens à remercier tous les membres de cette équipe pour la passion dont ils font preuve dans leur travail quotidien.



Me Hélène Morand
Syndique de l'OACIQ

ÉQUIPE DU BUREAU DU SYNDIC

Mario Baillargeon
Coordonnateur des dossiers

Suzanne Bissonnette
Syndique adjointe

Carletta Calin
Agente aux dossiers

Giovanni Castiglia
Syndic adjoint conseil

Martin Cayer
Syndic adjoint

Isabelle Daoust
Agente aux dossiers

Robert Deschamps
Syndic adjoint

Richard Frigon
Syndic adjoint

Yves Gardner
Syndic adjoint

Sylvie Jacques
Syndique adjointe

François LeBel
Syndic adjoint

Réjean LeBel
Syndic adjoint conseil
Directeur des opérations

Me Hélène Morand
Syndique

Julie Pinet
Syndique adjointe

Alexandre Ricard
Enquêteur principal

Me MICHÈLE GAGNON

Présidente du comité de révision
des décisions du syndic

RAPPORT DU COMITÉ DE RÉVISION DES DÉCISIONS DU SYNDIC

La *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73.2) a constitué le comité de révision des décisions du syndic. Ce comité a comme fonction, lorsque la personne qui a demandé la tenue de l'enquête présente une demande à cet effet, de rendre un avis sur la décision prise par le syndic de ne pas porter plainte devant le comité de discipline de l'OACIQ.

Lorsqu'un dossier est fermé au Bureau du syndic, le syndic responsable du dossier peut décider, soit de porter plainte devant le comité de discipline, soit de fermer le dossier sans porter plainte, et ce, avec ou sans engagement de la part du courtier. Dans le cas où le syndic décide de ne pas porter plainte, il a pour obligation d'informer le demandeur des motifs de sa décision dans sa lettre de fermeture.

La personne qui a demandé au syndic la tenue d'une enquête peut, dans les 30 jours de la date de la réception de la décision du syndic de ne pas porter plainte devant le comité de discipline, demander l'avis du comité de révision des décisions du syndic.

Le comité de révision doit, dans son avis, soit conclure qu'il n'y a pas lieu de porter une plainte devant le comité de discipline, soit suggérer au syndic de compléter son enquête et de rendre par la suite une nouvelle décision quant à l'opportunité de porter plainte, soit conclure qu'il y a lieu de porter plainte devant le comité de discipline et suggérer la nomination d'un syndic *ad hoc* qui, après enquête, le cas échéant, prendra la décision de porter plainte ou non.

De plus, le comité peut suggérer au syndic de référer le dossier au comité d'inspection.

Membres du comité

Le comité de révision des décisions du syndic est formé d'au moins 3 et d'au plus 9 membres, dont un président, nommés pour un mandat de 3 ans par le conseil d'administration de l'OACIQ, lequel nomme également un ou plusieurs vice-présidents.

Lors de l'exercice, le conseil d'administration a résolu de nommer M. Raymond Ayas à titre de vice-président. De plus, le 16 décembre 2013, il a nommé Mme Patricia Gaulin à titre de membre du comité.

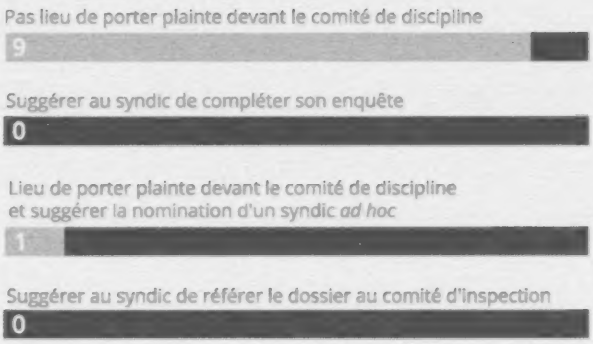
Activités du comité

En 2013, le comité a tenu 9 séances lors desquelles il a rendu des avis dans 10 dossiers.

Dans 9 de ces dossiers, le comité a confirmé la décision du syndic et conclu qu'il n'y avait pas lieu de porter plainte devant le comité de discipline. Dans un autre dossier, le comité a conclu qu'il y avait lieu de porter plainte devant le comité de discipline et, pour ce faire, a suggéré la nomination d'un syndic *ad hoc*.

Nombre de dossiers traités

Avis rendus en 2013



Michèle Gagnon

Me Michèle Gagnon, courtier immobilier agréé DA
Présidente du comité de révision des décisions du syndic

MEMBRES DU COMITÉ DE RÉVISION DES DÉCISIONS DU SYNDIC

Présidente
Me Michèle Gagnon
Courtier immobilier agréé DA

Vice-président
Raymond Ayas
Courtier immobilier agréé DA

Membres
Pierre Albert
Courtier immobilier

Patricia Gaulin
Courtier immobilier agréé DA

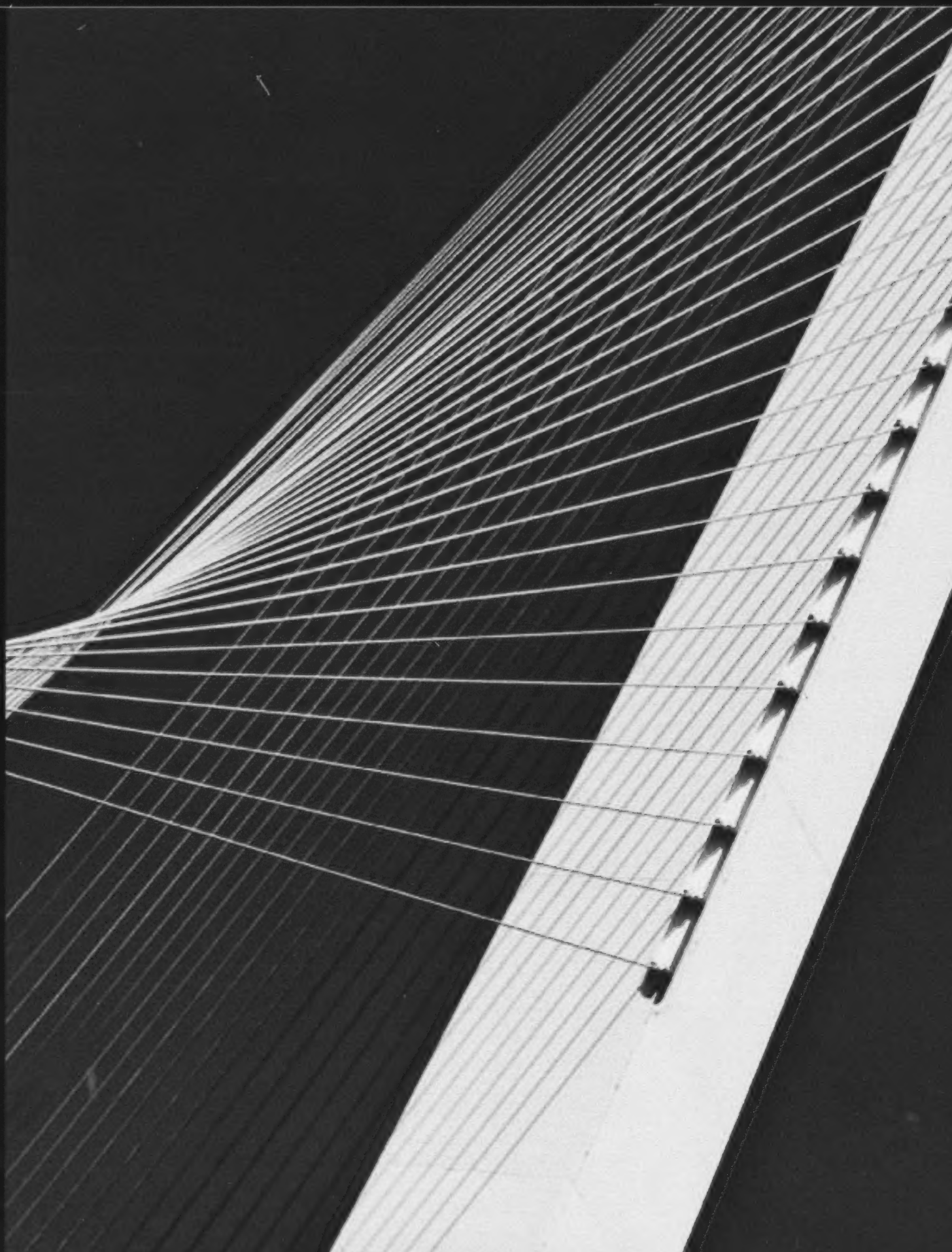
Francine Thibeault
Courtier immobilier agréé DA

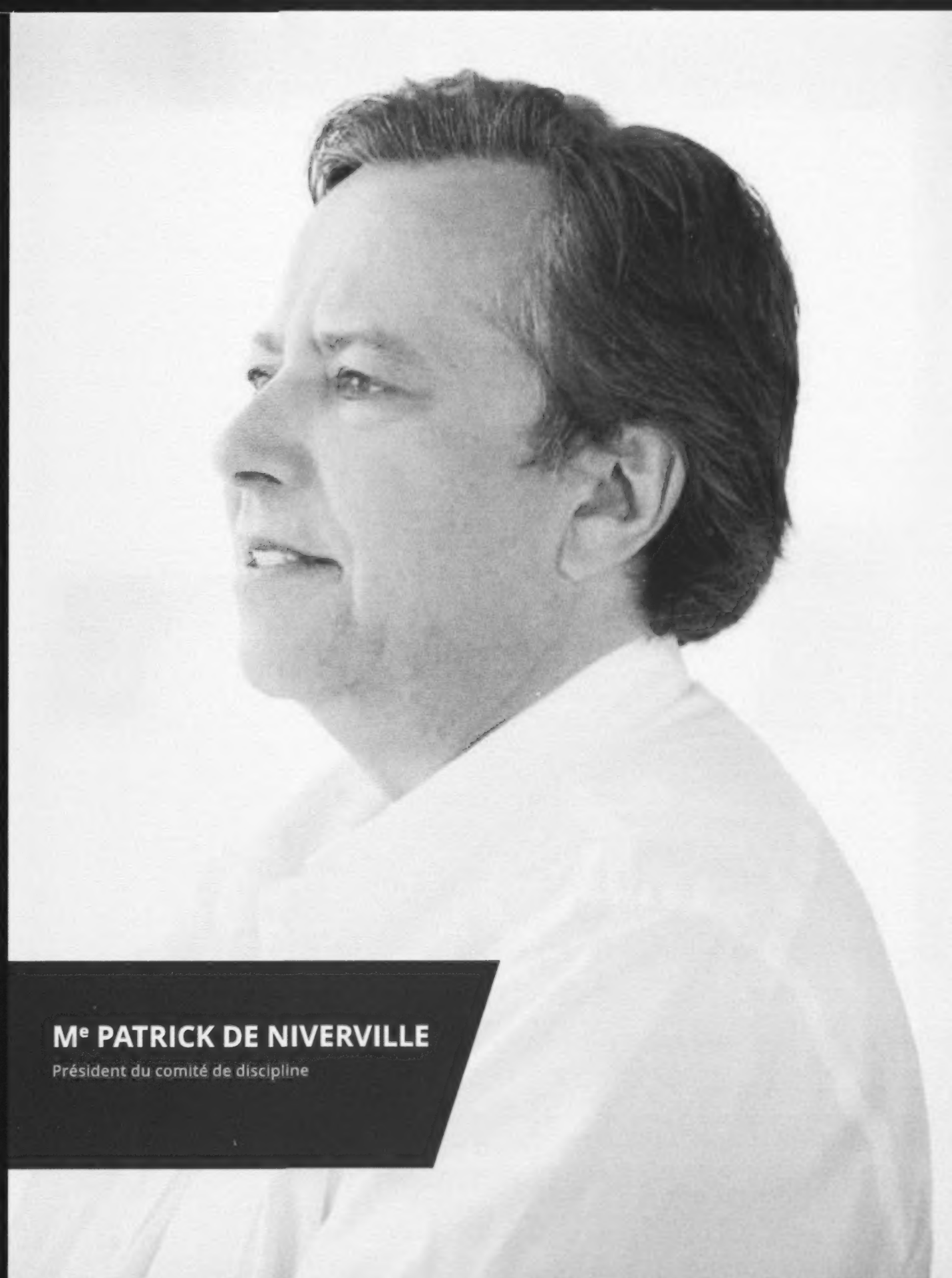
Personnes ressources
Me Patricia Couture
Directrice, Greffes

Me Annie Hudon
Avocate, Greffes

Estelle Richard
Assistante administrative, Greffes

Julie Tremblay
Agente, Greffes





Me PATRICK DE NIVERVILLE

Président du comité de discipline

RAPPORT DU COMITÉ DE DISCIPLINE

Le comité de discipline est saisi de toute plainte formulée contre un titulaire de permis de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour une infraction aux dispositions de la *Loi sur le courtage immobilier* et de sa réglementation.

Le comité de discipline est constitué en vertu de cette Loi et est autonome et indépendant du conseil d'administration et du personnel de l'Organisme.

Nominations à la présidence et à la vice-présidence du comité

La *Loi sur le courtage immobilier* prévoit notamment la possibilité de nommer un président ainsi que plusieurs vice-présidents et à cet effet, le ministre des Finances et de l'Économie, M. Nicolas Marceau, a procédé, le 28 mai 2013, à la nomination d'un nouveau président, Me Patrick de Niverville, en remplacement de Me Claude G. Leduc dont le mandat était venu à expiration. M. Marceau a alors également nommé de nouveaux vice-présidents, soit Me Luc Audet, Me Avelino De Andrade, Me Armand J. Elbaz, Me Margueritte M. Leclerc ainsi que Me Martine Perreault. Le 20 novembre 2013, il a ajouté à cette liste deux autres vice-présidents en nommant Me Daniel M. Fabien ainsi que Me Jean-Pierre Morin et a renouvelé le mandat de Me Caroline Malo ainsi que celui de Me Patrick Choquette.

Toujours concernant la vice-présidence du comité, cette année aura aussi été marquée par la nomination de M. Erick Vanchestein à titre de juge à la Chambre criminelle et pénale de la Cour du Québec et par la démission de Me Brigitte Deslandes.

Outre du président et des vice-présidents, le comité est formé d'une soixantaine de courtiers immobiliers ou hypothécaires.

Les plaintes sont généralement entendues par une division du comité composée de trois membres, soit deux courtiers et le président ou un vice-président. Les membres de la profession qui sont appelés à siéger sont sélectionnés parmi un groupe de courtiers immobiliers ou hypothécaires nommés membres du comité de discipline par le conseil d'administration de l'Organisme. Leur mandat est de trois ans. C'est aussi le conseil qui nomme le secrétaire ainsi que les secrétaires adjoints du comité.

Plaintes, audiences et décisions du comité de discipline (Tableaux I et II)

(1er janvier au 31 décembre 2013)

Généralement, les plaintes entendues par le comité de discipline portent sur des infractions graves. Au 31 décembre 2013, le Bureau du syndic de l'Organisme avait déposé 118 plaintes devant le comité de discipline.

En 2013, le comité a tenu 161 journées d'audiences. Parmi les journées d'audiences qui devaient se tenir au cours de cette période, 82 ont été remises et 27 ont été annulées.

Le comité a terminé 78 dossiers en rendant 25 décisions sur la sanction à la suite d'une décision portant sur la culpabilité de l'intimé, 51 décisions sur la sanction suivant un plaidoyer de culpabilité et 2 décisions lors desquelles il a acquitté l'intimé de tous les chefs d'infraction portés contre lui et rejetant la plainte. Le comité a par ailleurs rendu 40 décisions lors desquelles il a reconnu la culpabilité de l'intimé.

Le comité a continué, en 2013, l'étude des dossiers ayant fait l'objet d'un moyen préliminaire contestant la compétence du comité à se saisir et à entendre ces plaintes. Ce moyen préliminaire, basé sur des arguments constitutionnels soulevant le manque d'indépendance du comité, avait déjà été tranché par le comité dans l'un de ces dossiers en concluant que, tel que constitué, le comité respecte les exigences d'indépendance et d'impartialité garanties, notamment par les Chartes.

Les sanctions (Tableaux III et IV)

La *Loi sur le courtage immobilier* prévoit que le comité de discipline peut imposer diverses sanctions, allant de la réprimande à la suspension ou la révocation du permis. Le comité peut également ordonner le paiement d'amendes d'au moins 1 000 $ et d'au plus 12 500 $ par chef d'infraction. Les sanctions sont déterminées par le comité, en fonction de la gravité de l'infraction commise, des circonstances de sa commission et dans l'objectif de protéger le public.

Le comité a imposé des réprimandes sur 38 chefs d'infraction et dans 54 cas, des amendes qui ont totalisé 176 900 $. De façon générale, des frais s'ajoutent chaque fois qu'une décision de culpabilité est rendue. De plus, le comité a imposé, dans 6 dossiers, l'obligation de suivre un cours ou une formation. Il y a aussi eu 46 cas de suspension de permis et 4 impositions de conditions ou de restrictions au permis. Les périodes de suspension peuvent varier de quelques jours à la suspension permanente du permis.

Les dossiers en appel à la Cour du Québec (Tableau V)

La *Loi sur le courtage immobilier* prévoit un droit d'appel à la Cour du Québec de certaines décisions du comité. Ainsi, en 2013, 8 décisions du comité de discipline ont été portées en appel devant la Cour du Québec alors que 6 décisions ont été rendues par la Cour du Québec, en appel d'une décision du comité de discipline.

Tableau I

Nombre de dossiers en cours

En cours au 1er janvier

2013 209*
2012 191

Plaintes déposées en cours de période

2013 118
2012 93

TOTAL

2013 327
2012 284

MOINS : Décisions rendues sur sanction ou acquittement

2013 78
2012 65

DOSSIERS EN COURS AU 31 DÉCEMBRE

2013 249
2012 219

** À la suite d'une refonte des données statistiques, le nombre de dossiers en cours au 1er janvier 2013 a été réajusté à 209.*

Tableau II

Audiences – Remises – Décisions

Journées d'audiences tenues (total)

2013 161
2012 145

Journées d'audiences remises

2013 82
2012 52

Journées d'audiences annulées

2013 27
2012 30

Décisions rendues par le comité

Ordonnance d'une suspension provisoire

2013 0
2012 3

Déclaration de culpabilité

2013 40
2012 29

Imposition d'une sanction

2013 25
2012 19

Imposition d'une sanction suivant un plaidoyer de culpabilité

2013 51
2012 42

Déclaration de non-culpabilité (sur tous les chefs) / Rejet de la plainte

2013 2
2012 4

Décision sur requêtes diverses / Moyens préliminaires

2013 8
2012 N/D

Tableau III

Nature des sanctions imposées par le comité

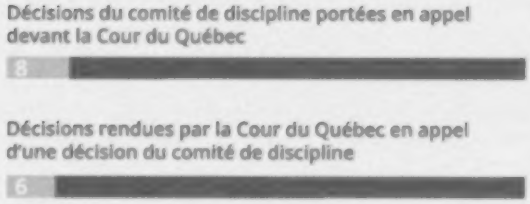
** Les suspensions ordonnées par le comité de discipline sont, dans certains dossiers, accompagnées d'une amende. De plus, le comité peut avoir suspendu le permis d'un intimé ou imposé des amendes sur plusieurs chefs d'infraction d'une même plainte.*

Tableau IV

Amendes et publications

Tableau V

Dossiers en appel à la Cour du Québec – 2013



Fondement des chefs d'infraction

Les plaintes portées devant le comité peuvent avoir trait à des infractions à l'ancienne *Loi sur le courtage immobilier* et aux *Règles de déontologie de l'ACAIQ*, au *Règlement de l'ACAIQ*, au *Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier* ou faire suite à l'application de l'actuelle *Loi sur le courtage immobilier* et du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, et ce, pour les infractions commises après le 1er mai 2010. Il est à noter qu'un chef d'infraction peut être fondé sur plus d'un article de la Loi ou de la réglementation.

Je remercie le personnel du greffe du comité, tous les membres ainsi que les vice-présidentes et vice-présidents pour leur grande disponibilité et leur contribution exemplaire au bon fonctionnement du comité de discipline.

Me Patrick de Niverville
Président du comité de discipline

MEMBRES DU COMITÉ DE DISCIPLINE AU 31 DÉCEMBRE 2013

Président

Me Patrick de Niverville

Vice-présidents

Me Luc Audet
Me Patrick Choquette
Me Avelino De Andrade
Me Armand J. Elbaz
Me Daniel M. Fabien
Me Margueritte M. Leclerc
Me Caroline Malo
Me Jean-Pierre Morin
Me Martine Perreault

Vice-présidents terminant leurs dossiers

Me Brigitte Deslandes
Me Claude G. Leduc
M. Erick Vanchestein

Membres

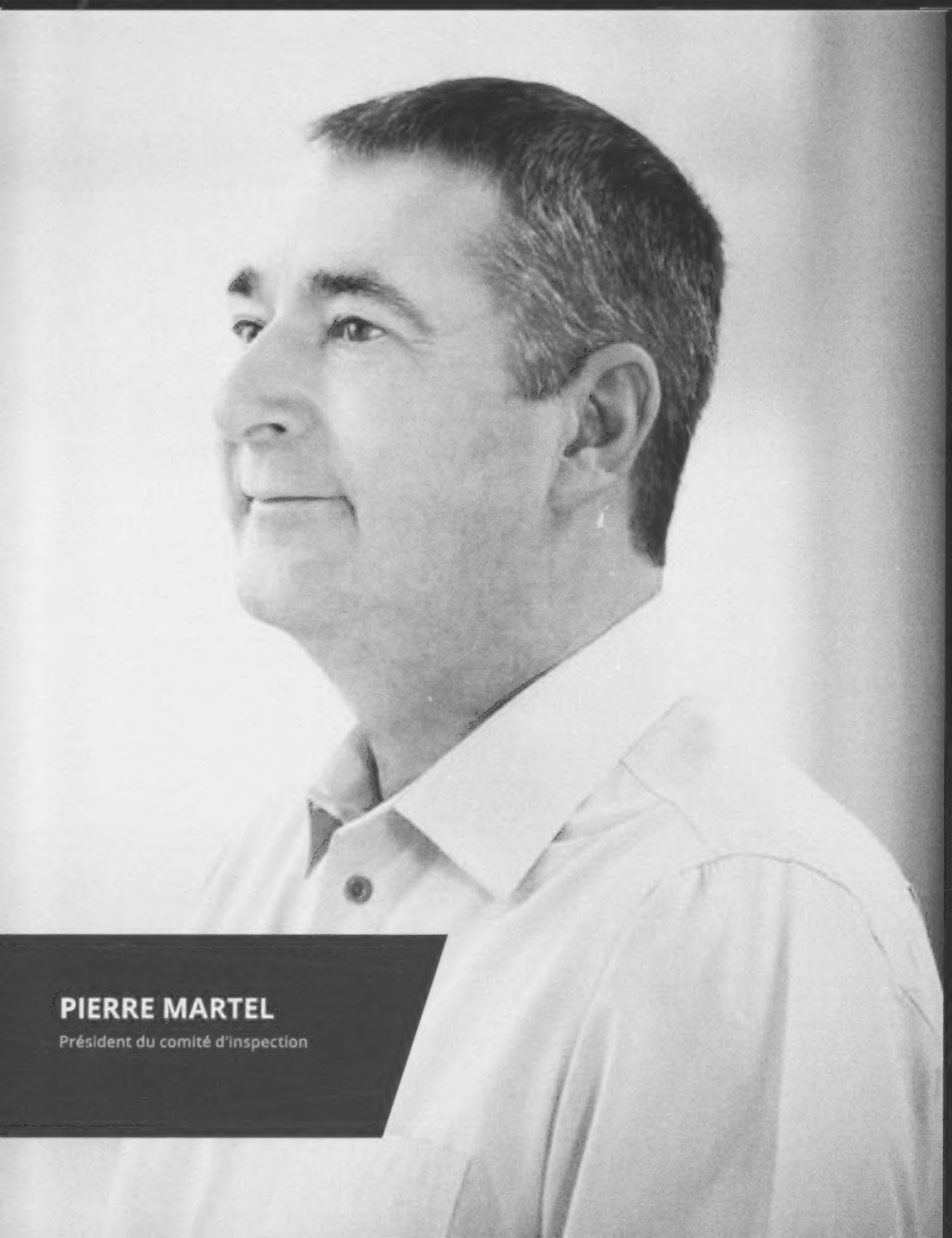
Ariëns, Imelda
Barrette, Renée
Belley, Louise
Berkers, Petrus
Bolduc, Danielle
Boucher, Danielle
Brosseau, Sacha
Bureau, Denis
Cholette, Ginette
Ciocca, Salvatore
Corbeil, Jean-Marc
Côté, Mélissa
D'Aoust, Robert
De Langavant, Laura-Nancy
Dufresne, Yvan
Dufresne, Yves
Dupras, Marie-Andrée
Fecteau, Luce
Forlini, Nancy
Gagnon, Micheline
Gagnon, Normand
Gauthier, Stéphanie
Giroux Laveau, Lana
Goulet, Christian
Guertin, Jean
Guilbert, Marie-Josée
Hardacker, Lois
Havard Grisé, Suzanne
Jones, Stewart
Lamirande, Mario
Langelier, Michèle
Lavieville, Clara
Lecompte, Éloi
Léger, Éric
Lemaire, Frantz
Leroux, Robert
Liboiron, Michel
Longo, Vito
Mailloux, Luc
Marchand, Denyse
Merrien, Thierry
Morrow, René
Nicolas, Habib
Paquette, Rolland G.
Paquin, Michel
Racine, Normand
Roy, Louise
Ruiz, Carlos
Rzik, Abdelaziz
Stathakis, Georgios
Thibault, Renaud
Thibault, Sylvain
Vidal, Anouk
Villiet, François

Secrétaire

Renée Dionne

Secrétaire adjoint

Sylvie Desjardins



PIERRE MARTEL
Président du comité d'inspection

RAPPORT DU COMITÉ D'INSPECTION

Le comité d'inspection a pour fonction de surveiller les activités des courtiers et des agences et son approche auprès de ceux-ci est axée sur la prévention. Il participe ainsi à l'amélioration des pratiques professionnelles tout en ayant un impact direct sur les normes de qualité dans la profession. Cette façon de faire permet aux titulaires de permis de mieux maîtriser tous les paramètres de la profession et d'être reconnus parmi leurs pairs et aux yeux du public. Le Service d'inspection de l'OACIQ se veut un véritable allié des courtiers et des agences pour valoriser leur travail et ainsi promouvoir la profession.

Courtage immobilier résidentiel et commercial et courtage hypothécaire

En 2013, le rythme des inspections s'est accentué par rapport à l'année précédente. Les inspecteurs ont visité 431 établissements au total, soit 347 agences et courtiers agissant à leur compte en courtage immobilier résidentiel, 55 en courtage immobilier commercial et 22 en courtage hypothécaire. Au nombre des établissements inspectés sont aussi inclus 7 agences et courtiers agissant à leur compte dont le permis était en vigueur, mais qui n'avaient eu aucune activité de courtage.

La vérification axée sur la compétence

Les inspections portant sur la compétence des courtiers se sont poursuivies en 2013. Ainsi, 1 942 courtiers ont bénéficié des constats d'un inspecteur. Ces observations et recommandations, consignées dans un rapport personnel destiné à chacun des courtiers inspectés visent plus particulièrement les actes professionnels qui portent sur la façon dont le courtier utilise ses connaissances, élabore ses dossiers et mène à terme les contrats et les propositions de transaction qu'il a rédigés et négociés, selon le champ de pratique où il exerce. Cela a une incidence directe sur la protection du public et un impact positif bien réel pour les courtiers.

Inspection à distance

Grâce à la gestion électronique des documents (GED) mise en place par certaines agences, le Service d'inspection a procédé à 20 inspections à distance en 2013. Ce type d'inspection permet aux inspecteurs d'analyser les dossiers de contrats de courtage et de transactions sans avoir à se déplacer. Le Service d'inspection a bien l'intention de favoriser les inspections à distance lorsque la situation s'y prête.

Transmission des rapports d'inspection sous forme électroniques

Soucieux de la préservation de l'environnement, les rapports d'inspection sont déposés électroniquement de manière sécuritaire et confidentielle sur *Synbad*, l'extranet de l'OACIQ. Un courriel est alors envoyé aux dirigeants d'agence ainsi qu'aux courtiers afin de les informer que le rapport d'inspection est disponible et qu'ils doivent le consulter. Le Service d'inspection demeure bien sûr disponible pour toutes questions ou tous commentaires formulés par les courtiers suivant la réception de leur rapport.

Les recommandations du comité d'inspection

Le comité d'inspection peut faire toutes les recommandations qu'il juge appropriées. De plus, s'il constate la commission d'une infraction à la *Loi sur le courtage immobilier* ou à un de ses règlements, le comité peut en aviser le syndic. En 2013, 40 dossiers ont été présentés au comité d'inspection et 13 de ces dossiers ont été transmis au syndic pour une enquête plus approfondie.

Les recommandations que le comité a dû adresser à certains courtiers ou dirigeants d'agence à la suite d'inspections portent principalement sur trois problèmes récurrents :

- acomptes prévus à la promesse d'achat, mais non perçus;
- antécédents pour non-divulgation des ententes de rétribution pour une indication de client (référencement) à un prêteur hypothécaire;
- cas de partage de rétribution non autorisés.

L'auto-inspection en ligne

En plus des inspections régulières, s'ajoute un questionnaire d'auto-inspection en ligne qui doit être rempli sur une base annuelle par les agences et les courtiers agissant à leur compte. Ce questionnaire existe en version abrégée et en version longue, cette dernière tenant lieu d'une réelle inspection puisqu'elle couvre tous les aspects de la gestion d'un bureau de courtage, soit les dossiers de contrats de courtage et de transactions, les conflits d'intérêts et les divulgations, notamment en matière d'indication de clients (référencement), le compte en fidéicommis ainsi que la gestion documentaire et la confidentialité des informations. Plusieurs statistiques sont ainsi recueillies pour nous permettre de bien accompagner les dirigeants d'agence et les courtiers agissant à leur compte dans l'amélioration de certains aspects de leur pratique. À cet effet, nous publions chaque année les faits saillants des auto-inspections. En 2013, 1 587 questionnaires abrégés et 282 questionnaires détaillés ont été transmis et remplis par autant de titulaires de permis.

Les comptes en fidéicommis

Le comité d'inspection vise à encourager la prise d'acompte lors d'une transaction. Les inspecteurs mettent toujours l'accent sur la facilité avec laquelle un compte en fidéicommis peut être géré, tout en s'assurant du respect de la règle en matière de déontologie qui consiste à recommander le versement d'un acompte raisonnable lorsqu'un courtier agit à titre d'intermédiaire dans le cadre d'une opération de courtage. Ils continueront de livrer le message en soulignant les avantages que représente un acompte et comment le compte en fidéicommis devient une façon pour les courtiers de se démarquer de la concurrence en faisant valoir leurs services à valeur ajoutée.

Les séances de démarrage

Le Service d'inspection invite les nouvelles agences ou nouveaux courtiers agissant à leur compte à participer à une séance de démarrage. Sous la forme d'une activité de formation d'une demi-journée, cette séance de démarrage tient lieu de première inspection. Elle permet aux participants de revoir les responsabilités du dirigeant d'agence et du courtier agissant à son compte ainsi que les diverses questions touchant aussi bien la tenue des dossiers et des registres que l'encadrement des courtiers, les diverses obligations de divulgation et la gestion des conflits et des différends. En 2013, 78 dirigeants d'agence ou courtiers à leur compte y ont assisté.

Statistiques 2013

Inspections d'agences et de courtiers à leur compte

Secteur commercial

2013 55
2012 63

Secteur hypothécaire

2013 22
2012 40

Secteur résidentiel

2013 347
2012 255

Autres (inactifs)

2013 7
2012 7

Démarrages

2013 78
2012 118

Auto-inspection – Questionnaire au long

2013 282
2012 286

TOTAL

2013 791
2012 769

Rapports aux courtiers, axés sur la compétence

2013 1942
2012 1594

Statistiques 2013 (suite)

Auto-inspection d'agences et de courtiers à leur compte – en ligne

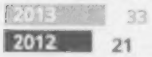
(Questionnaires au long et abrégés)

Nombre total d'agences et de courtiers à leur compte détenant un compte en fidéicommis

À la fin décembre

Engagements

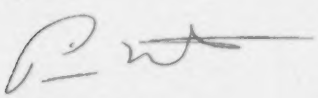
Suivre une formation ou respecter diverses obligations de la réglementation



Une perception favorable

Afin de s'assurer de la qualité des services offerts aux agences et courtiers ayant fait l'objet d'une inspection, un questionnaire d'appréciation leur est transmis par le comité d'inspection. Cette année, 159 questionnaires nous ont été retournés et le bilan des réponses obtenues s'avère encore très positif et confirme que le principe d'aide et de prévention préconisé par le comité est perçu favorablement par les titulaires.

Au nom des membres du comité, je tiens à remercier tout le personnel du Service d'inspection pour sa collaboration.



Pierre Martel
Président du comité d'inspection

MEMBRES DU COMITÉ D'INSPECTION

Au cours de l'exercice 2013, les membres du comité d'inspection étaient :

Président
Pierre Martel

Vice-président
Marc-André Pilon

Membres
Laurent N. Benarrous
Diane Bourbonnière
Nathalie Clément

ÉQUIPE DU SERVICE D'INSPECTION

Lyne Audet
Inspectrice

Mélanie Barron
Adjointe administrative

Francine Boucher
Directrice

Mario Busque
Inspecteur

Doreen Carrière
Agente

Stefan Comtois
Inspecteur

Lisa Gougeon
Agente

Johanne Langlois
Agente

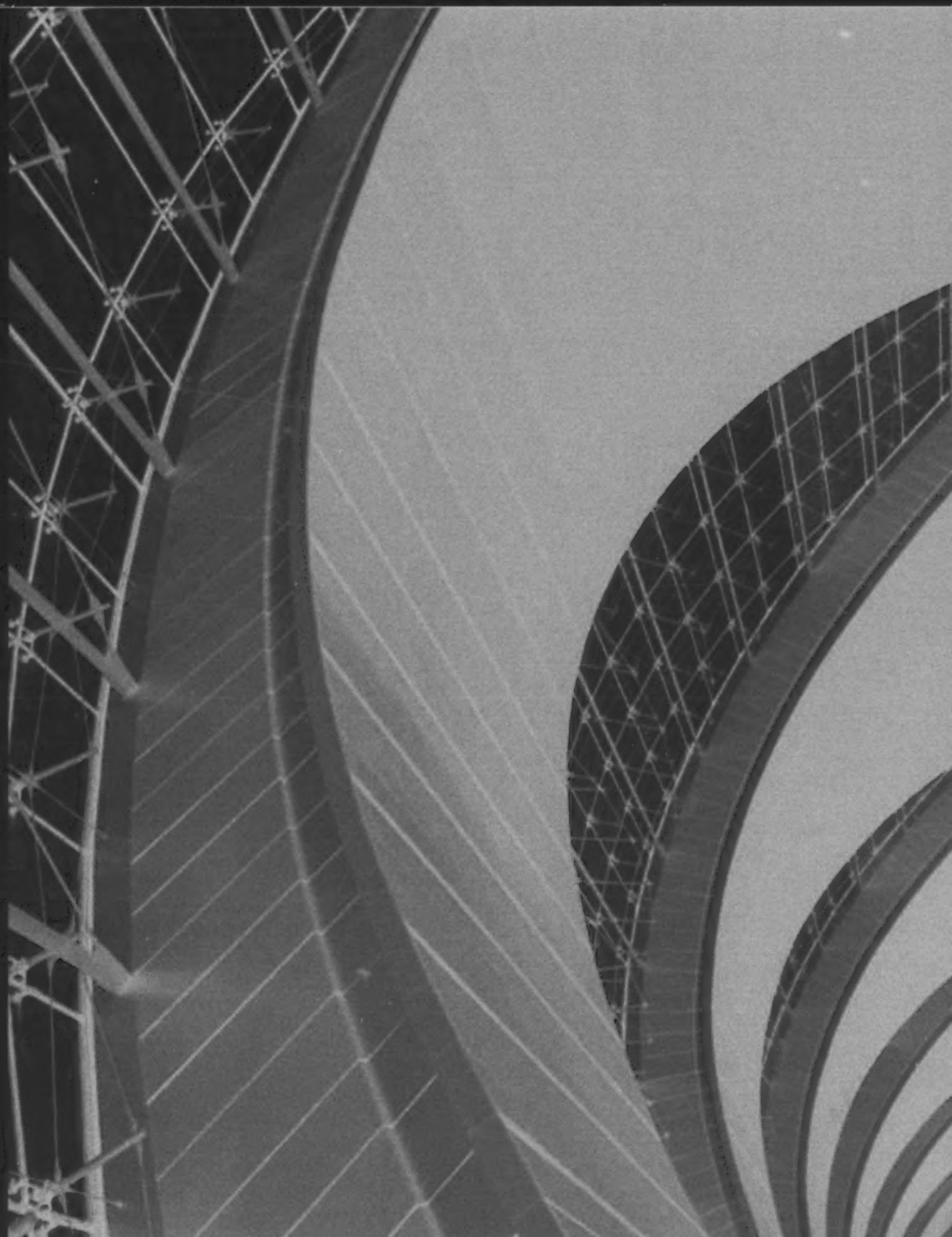
Céline Larouche
Inspectrice

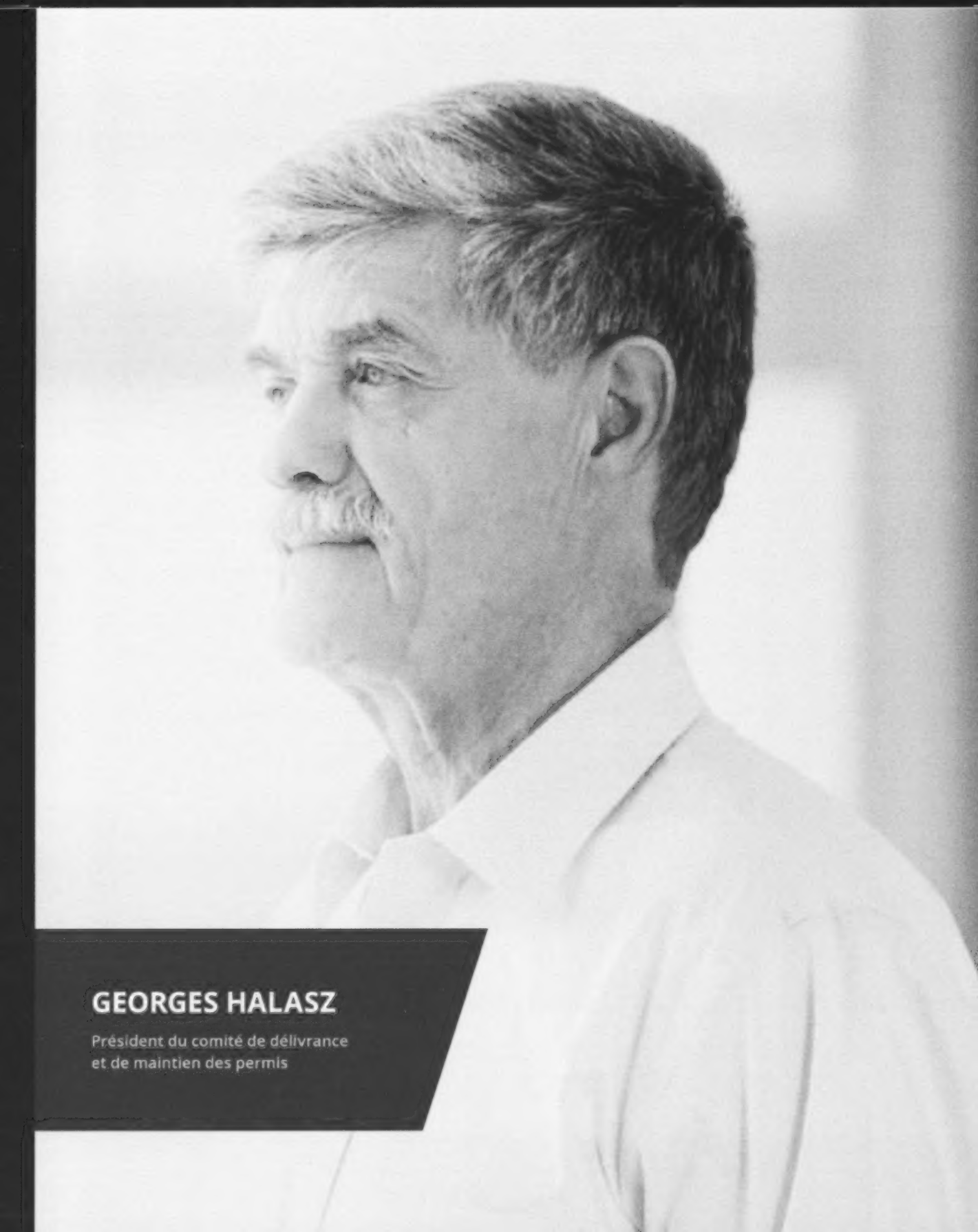
Geneviève Larouche
Inspectrice

Marie Thérèse Lessard
Inspectrice

Diane Martineau
Inspectrice-coordonnatrice

Jean-Luc Meunier
Inspecteur





GEORGES HALASZ

Président du comité de délivrance
et de maintien des permis

RAPPORT DU COMITÉ DE DÉLIVRANCE ET DE MAINTIEN DES PERMIS

Le comité de délivrance et de maintien des permis a pour mission de statuer sur la délivrance ou le maintien d'un permis lorsque la personne qui en fait la demande ou son titulaire a déjà vu son permis révoqué, suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline de l'OACIQ ou par un organisme encadrant le courtage immobilier, fait cession de biens ou fait l'objet d'une ordonnance de séquestre, d'un régime de protection au majeur ou d'une condamnation disciplinaire, pénale ou criminelle ayant un lien avec l'exercice des activités de courtier ou d'agence.

Les fonctions du comité de délivrance et de maintien des permis en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73.2) consistent notamment à déterminer si la protection du public justifie l'imposition d'une des mesures prévues à la Loi lorsque la personne qui requiert la délivrance d'un permis ou un titulaire a été reconnu ou s'est déclaré coupable d'une infraction pénale ou disciplinaire ou d'un acte criminel, dans la mesure où il aura été établi, par le comité, que cette infraction ou cet acte a un lien avec l'exercice des activités de courtier ou d'agence.

Dans le cas où le comité est saisi d'une demande de délivrance de permis, ce dernier a le pouvoir d'examiner tout antécédent criminel, pénal ou disciplinaire sans égard à la date où la personne a été déclarée ou s'est reconnue coupable.

Lorsqu'il statue sur le maintien d'un permis, le comité peut se pencher sur toute condamnation criminelle, pénale ou disciplinaire survenue depuis le 1er mai 2010.

De plus, peuvent être soumis à l'attention du comité, les dossiers de faillites, de tutelle, de curatelle ou de conseiller au majeur et les cas où une personne ou un titulaire de permis aurait déjà vu son permis révoqué, suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline de l'OACIQ ou par un

organisme d'une autre province ou d'un autre État chargé de la surveillance et du contrôle du courtage immobilier. Dans ces derniers cas, le comité pourra décider d'imposer une des mesures prévues à la Loi lorsque la protection du public le justifie.

Les mesures que le comité pourrait être justifié d'imposer, selon les circonstances, sont de refuser la délivrance d'un permis à une personne qui en fait la demande ou de le délivrer en l'assortissant de restrictions ou de conditions. Le comité peut également imposer des mesures au permis d'un titulaire, soit la suspension ou la révocation du permis ou l'imposition de restrictions ou de conditions.

Par ailleurs, le comité peut rendre un avis sur la décision qu'il pourrait rendre si la personne ou la société demandait la délivrance d'un permis, et ce, avant qu'elle ne débute ses démarches pour obtenir la délivrance d'un permis de courtier ou d'agence.

Cet avis du comité ne constitue alors pas une décision au sens de l'article 37 de la *Loi sur le courtage immobilier*. De plus, le comité devra de nouveau examiner le dossier dans le cadre d'une demande de délivrance et rendra une décision en fonction des faits qui lui seront alors présentés et des circonstances qui prévaudront à ce moment-là. Il se peut donc, dans certains cas, qu'une décision différente de l'avis du comité soit rendue.

Membres du comité

Le comité de délivrance et de maintien des permis est formé d'au moins 3 et d'au plus 9 membres, dont un président, nommés pour un mandat de 3 ans par le conseil d'administration de l'OACIQ, lequel nomme également un ou plusieurs vice-présidents.

Il y a lieu de souligner la nomination par le conseil d'administration, le 15 octobre 2013, de Mme Johanne Vincent à titre de membre du comité et la nomination, le 16 décembre, de M. Paul Huard à titre de vice-président.

Le 15 juillet 2013, M. James Brown a quant à lui démissionné de sa fonction de membre du comité.

Activités du comité de délivrance et de maintien des permis

Du 1er janvier au 31 décembre 2013

En 2013, le comité a traité 68 dossiers au cours des 12 séances qu'il a tenues. Il a ainsi étudié les dossiers de 48 personnes ayant demandé la délivrance d'un permis de courtier immobilier ou hypothécaire, les dossiers de 13 titulaires de permis ainsi que 7 demandes anticipées. Les situations sur lesquelles le comité s'est penché dans ces dossiers se dénombrent comme suit : 18 cas d'infractions pénales ou d'actes criminels, 3 cas d'infractions disciplinaires et 45 cessions de biens, considérant que plus d'une situation pouvait se retrouver dans un même dossier. En voici les détails.

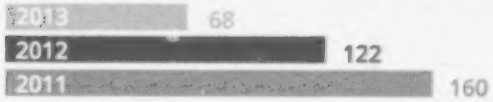
Le comité a étudié les dossiers de 48 personnes ayant demandé la délivrance d'un permis de courtier immobilier ou hypothécaire. Dans le cadre de l'étude de ces

dossiers, le comité a reconnu l'existence d'un lien entre 14 condamnations criminelles, pénales ou disciplinaires et l'exercice des activités de courtier ou d'agence. Dans 2 de ces dossiers, le comité a décidé que la mesure appropriée était, dans les circonstances, le refus de délivrance du permis demandé et dans 2 autres dossiers, qu'il y avait lieu de délivrer le permis, en l'assortissant de conditions ou de restrictions. Le comité a également étudié des situations de cessions de biens dans le cadre d'une demande de délivrance de permis. Dans tous les cas, le permis demandé a été délivré, mais dans un de ces cas, le comité a conclu qu'il y avait lieu de le délivrer en l'assortissant de conditions ou de restrictions.

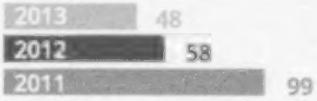
Le comité a également étudié les dossiers de 13 titulaires de permis. Les situations visées par ces dossiers étaient uniquement relatives à des cessions de biens. Dans 7 de ces dossiers, le comité a décidé qu'il y avait lieu de maintenir le permis, sans aucune condition ni restriction et dans les 6 autres, le comité a conclu qu'il y avait lieu de maintenir le permis en l'assortissant de conditions ou de restrictions.

Le comité a finalement donné son avis dans le cadre de 7 demandes anticipées. Dans 5 de ces dossiers, le comité était d'avis qu'il y avait lieu de délivrer le permis. Dans un dossier, le comité était plutôt d'avis que la mesure appropriée était, dans les circonstances, le refus de délivrance du permis demandé et dans un autre, la délivrance d'un permis assorti de conditions ou de restrictions.

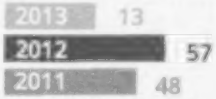
Dossiers étudiés



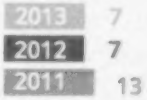
Demandes de délivrance



Titulaires de permis



Avis



Décisions rendues par le comité en 2013

Permis délivrés

43 Sans condition ni restriction

3 Avec conditions ou restrictions

Permis maintenus

7 Sans condition ni restriction

6 Avec conditions ou restrictions

Permis refusés

2

Permis suspendus

0

Permis révoqués

0

Circonstances étudiées par le comité en 2013

Cession de biens

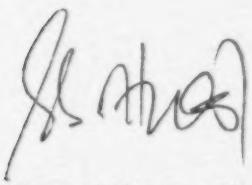
49

Infraction pénale ou disciplinaire ou acte criminel

23

Autre

0



Georges Halasz, courtier immobilier agréé DA
Président du comité de délivrance et de maintien des permis

MEMBRES DU COMITÉ DE DÉLIVRANCE ET DE MAINTIEN DES PERMIS

Président

Georges Halasz
Courtier immobilier agréé DA

Vice-présidents

Marc-André Filion, LL.L.
Courtier immobilier agréé DA

Paul Huard
Courtier immobilier agréé DA

Membres

Bertrand Côté
Courtier immobilier

Jean-Luc Pulinckx
Courtier immobilier

Raymond-Noël Vaillancourt
Courtier immobilier agréé DA

Johanne Vincent
Courtier immobilier agréé DA

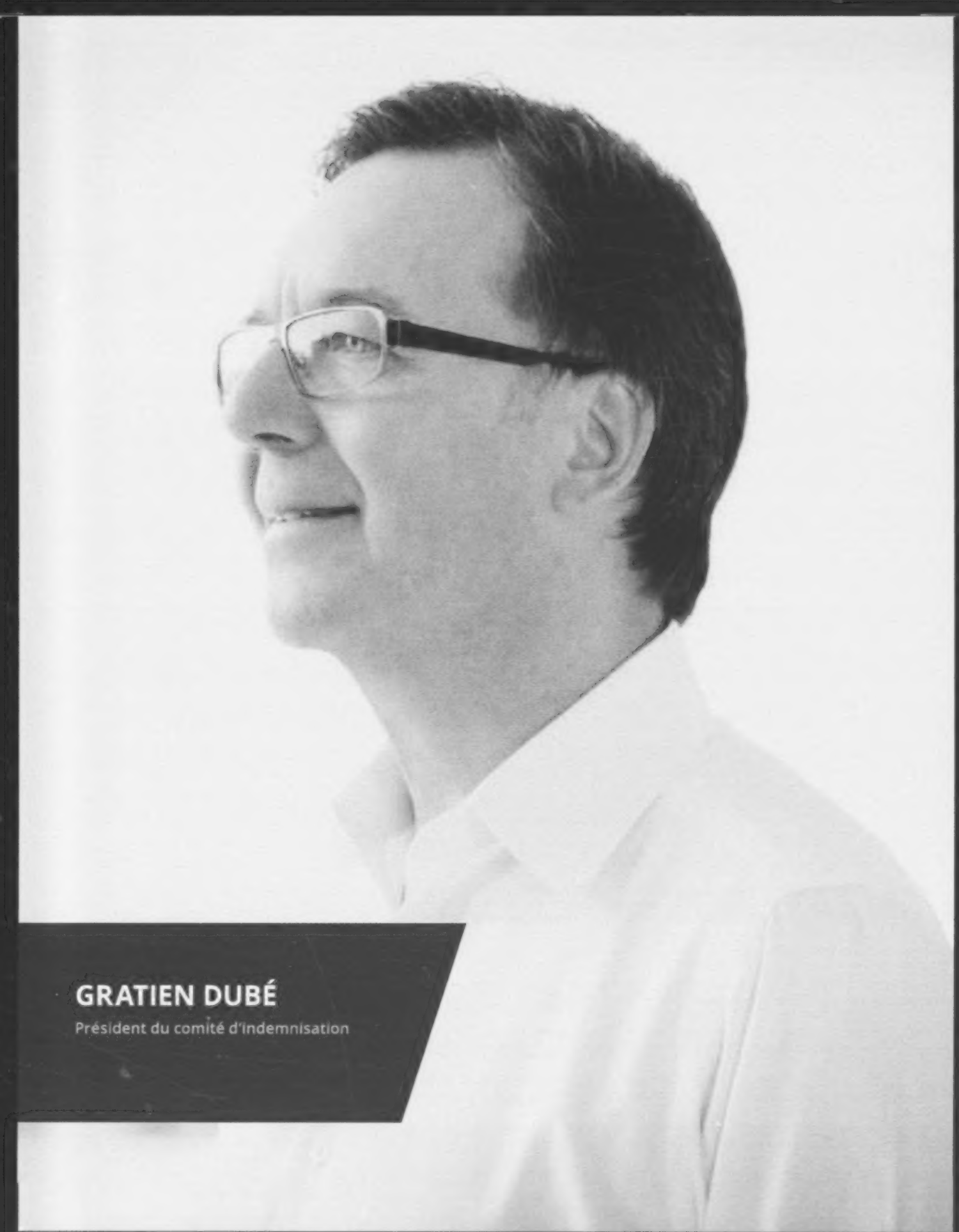
Personnes ressources

Me Patricia Couture
Directrice, Greffes

Me Annie Hudon
Avocate, Greffes

Estelle Richard
Assistante administrative, Greffes

Julie Tremblay
Agente, Greffes



GRATIEN DUBÉ

Président du comité d'indemnisation

RAPPORT DU COMITÉ D'INDEMNISATION

Institué le 1er mai 2010 par la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73.2), le Fonds d'indemnisation est affecté au paiement des indemnités payables aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence.

Le comité d'indemnisation, constitué au sein de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, statue sur l'admissibilité des réclamations qui lui sont présentées et décide du montant des indemnités à verser.

Le Fonds d'indemnisation, géré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, est réservé au paiement des indemnités accordées aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable une agence ou un courtier, que ce soit en courtage immobilier ou en courtage hypothécaire. Le comité d'indemnisation, constitué au sein de l'Organisme, a pour objet de décider de l'admissibilité des réclamations déposées contre un courtier ou une agence ainsi que de l'indemnité pouvant être versée à une victime.

Le montant maximal de l'indemnité payable par le comité relativement à chaque opération de courtage faisant l'objet d'une réclamation est de 35 000 $ pour les actes répréhensibles commis à partir du 1er mai 2010 ou de 15 000 $ pour les actes antérieurs à cette date.

Membres du comité

Le comité d'indemnisation est formé d'au moins 3 et d'au plus 9 membres, dont un président, nommés pour un mandat de 3 ans par le conseil d'administration de l'OACIQ, lequel nomme également un ou plusieurs vice-présidents.

Le comité est actuellement composé de 4 titulaires de permis de courtier immobilier et de 3 personnes issues du public.

Le comité a perdu, avec la démission de Mme Lise Légaré en date du 30 avril 2013, un témoin privilégié du processus d'indemnisation dans le domaine du courtage immobilier. En effet, non seulement elle était membre du comité d'indemnisation au moment de l'entrée en vigueur de la nouvelle *Loi sur le courtage immobilier*, en 2010, mais Mme Légaré a également siégé au conseil d'administration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, et ce, dès 1999, alors qu'elle y a exercé la fonction d'administratrice et celle de trésorière.

De plus, il y a lieu de souligner la nomination par le conseil d'administration, le 15 octobre 2013, de M. Normand Déry à titre de membre du comité.

Activités du comité

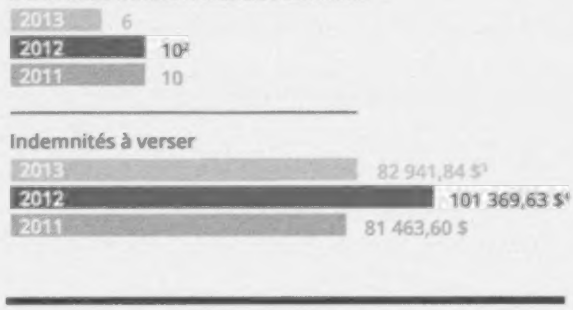
Au 1er janvier 2013, 87 dossiers étaient sous étude.

En 2013, le comité d'indemnisation a tenu 11 séances, lors desquelles 107 demandes ont été traitées et pour lesquelles le comité a rendu des décisions. Le comité a accueilli 6 demandes d'indemnisation, pour un total de 82 941,84 $ d'indemnités à verser, et en a rejeté 101. Par ailleurs, 2 dossiers ont fait l'objet d'une fermeture administrative. Au cours de cette période, 74 nouveaux dossiers ont été ouverts et 10 ont fait l'objet d'une réouverture suivant une demande de révision.

Au 31 décembre 2013, 62 dossiers étaient sous étude.

Dossiers

Indemnisation

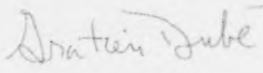


[1]Ce chiffre comprend les nouveaux dossiers et ceux qui ont fait l'objet d'une réouverture suivant une demande de révision.

[2]Ce chiffre comprend les 4 réclamations accueillies parmi les dossiers qui étaient en délibéré au 31 décembre 2011.

[3]À compter de 2013, sont comptabilisées dans ce tableau les indemnités à verser au cours de l'année, même si dans les faits, une partie de ces indemnités sera versée au cours de l'année suivante.

[4]Ce montant tient compte des 55 000 $ d'indemnités versées en 2012 pour des dossiers traités en 2011 et des 50 320,26 $ d'indemnités à verser en 2012, desquels a été retenu un montant de 3 950,63 $ à être versé en 2013.



Gratien Dubé, courtier immobilier agréé DA
Président du comité d'indemnisation

MEMBRES DU COMITÉ D'INDEMNISATION

Président
Gratien Dubé
Courtier immobilier agréé DA

Vice-présidente
Me Nada Najm

Membres
Jean-Robert Benoit
Courtier immobilier agréé DA

Maryse Bourgeault
Courtier immobilier agréé DA

Normand Déry
Courtier immobilier

Aline Duplessis

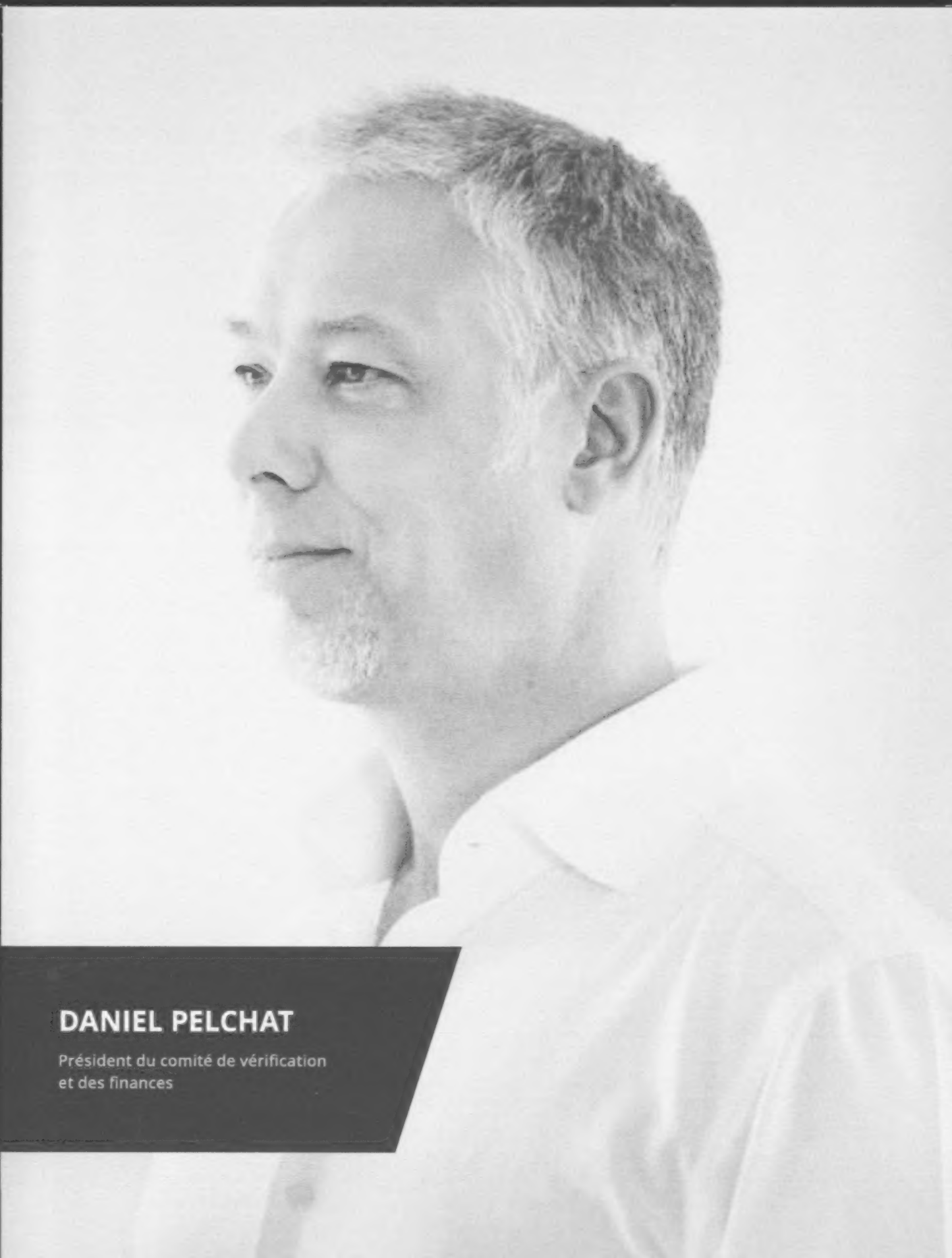
Marcel Le Houillier

Personnes ressources
Me Patricia Couture
Directrice, Greffes

Me Annie Hudon
Avocate, Greffes

Estelle Richard
Assistante administrative, Greffes

Julie Tremblay
Agente, Greffes



DANIEL PELCHAT

Président du comité de vérification
et des finances

RAPPORT DU TRÉSORIER

Revenus

En 2013, le total des revenus s'élève à 22 096 463 $ alors qu'il était de 23 883 144 $ en 2012. Cette diminution est en grande partie due au ralentissement de la vente de formulaires. Les ventes étaient particulièrement élevées en 2012, en raison de l'entrée en vigueur des nouveaux formulaires.

Les revenus de formation continue, quant à eux, sont semblables à 2012. Si la formation continue obligatoire sur la collaboration n'avait pas été reportée, les revenus qu'elle aurait occasionnés nous auraient permis d'atteindre l'équilibre budgétaire en 2013.

Parmi les autres faits saillants au plan des revenus, l'OACIQ s'étant porté acquéreur de 50 % de la société en commandite qui détient l'édifice du boulevard Lapinière en 2012, cette participation nous permet de comptabiliser une quote-part de ses résultats, soit 162 978 $ en 2013.

Dépenses

Le total des dépenses du Fonds d'administration s'élève à 22 604 116 $ comparativement à 24 135 005 $ en 2012 , soit une baisse de 6 %.

La variation des dépenses de formulaires est directement liée à la diminution des ventes. Il en est de même pour les coûts de la formation continue obligatoire. Si les formations avaient toutes eu lieu en 2013, les coûts auraient été plus élevés. Sinon, de façon générale, les formations données en 2013 ont été moins dispendieuses que celles de 2012. Au total, 3 563 212 $ ont été investis pour la formation de base, les examens et la formation continue.

En ce qui concerne la rubrique Discipline et syndic, les dépenses sont plus élevées de 8 % comparées à 2012. L'augmentation du nombre de dossiers traités explique cette hausse.

Ainsi, pour la majorité des dépenses, les coûts sont semblables à 2012. Il en est ainsi, entres autres, pour les dépenses du Conseil d'administration et des comités, des frais d'assemblées, réunions et déplacements, des frais de bureau.

Pour ce qui est du Fonds d'information au public, 1,4 million $ a été dépensé pour la campagne publicitaire au cours de l'année. Au total, nous avons dépensé plus de 1,7 million $ en 2013. C'est tout de même 1 million $ de moins qu'en 2012, puisque nous avions dépensé 2,7 millions $ au total en 2012.

Fonds d'indemnisation

Pour sa part, le Fonds d'indemnisation a dégagé un excédent de 378 762 $ en 2013, comparé à 534 068 $ en 2012. Le nombre de dossiers est semblable à celui de 2012 et le montant de l'indemnité maximale n'a pas varié et est toujours fixé à 35 000 $.

Surplus

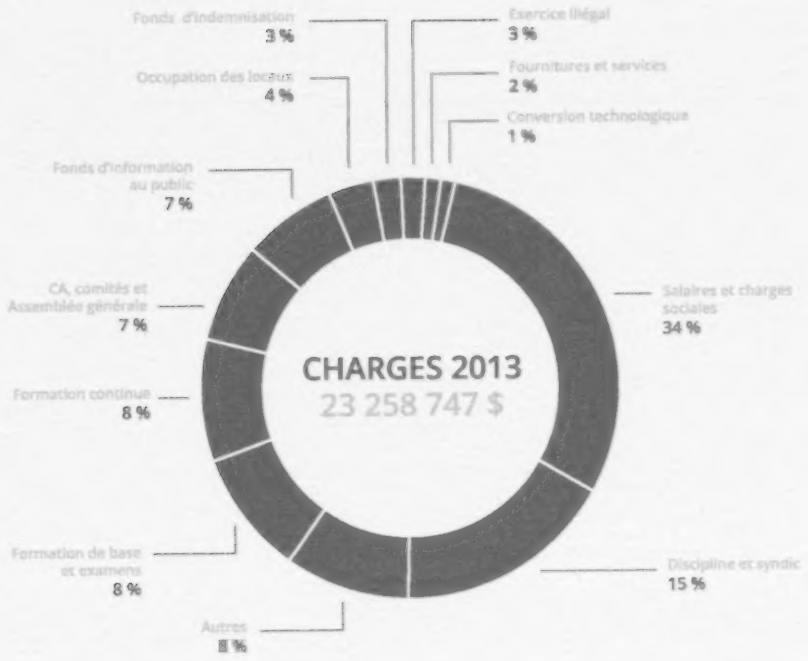
Pour 2013, le Fonds d'administration générale et le Fonds d'indemnisation engendrent globalement une perte de 1 162 284 $ comparativement à 920 692 $ en 2012. Le surplus accumulé passe donc de 9 885 976 $ à 8 723 692 $. Il est important de noter que le surplus provenant du Fonds d'indemnisation, soit 4 097 956 $, ne peut être utilisé autrement que pour ses propres activités. Le surplus du Fonds d'administration générale totalise quant à lui 4 625 736 $. De ce montant, 2 593 927 $ sont déjà investis en immobilisations, donc non disponibles pour les autres activités de l'OACIQ.

Projection

En somme, l'exercice 2013 fut marqué par l'arrivée de nouvelles formations qui se poursuivront en 2014. Le déroulement des formations à venir et l'ampleur du maintien des permis au printemps prochain font partie des enjeux financiers de la prochaine année.

Établi en 2013, le budget de l'année à venir tient compte d'une diminution d'environ 1 000 titulaires de permis.

Daniel Pelchat
Président du comité de vérification et des finances



MEMBRES DU COMITÉ DE VÉRIFICATION ET DES FINANCES

Les personnes suivantes étaient membres de ce comité au 31 décembre 2013 :

Président

Daniel Pelchat

Membres

Serge Brousseau
Richard Dion
Pierre Carrier
Robert Nadeau

Personnes ressources

Claude Barsalou
Vice-président
Direction générale

Vo-Long Truong
Vice-président
Finances et gestion
des ressources matérielles

Ghyslaine Dupras
Directrice
Comptabilité et finances

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Deloitte.

Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.
4605-A, boul. Lapinière
Bureau 200
Brossard QC J4Z 3T5

Tél. : 450 618-4270 • Téléc. : 450 618-6420
www.deloitte.ca

Aux titulaires de permis de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), qui comprennent l'état de la situation financière au 31 décembre 2013, et les états des résultats, de l'évolution des actifs nets et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifiions et réalisions l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'OACIQ au 31 décembre 2013 ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

Deloitte S.E.N.C.R.L./S.R.L.

Le 21 mars 2014

[1] CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique nº A108263

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État des résultats · Exercice terminé le 31 décembre 2013

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2013	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2012
	$	$	$	$	$	$
PRODUITS						
Droits et cotisations	16 334 222	985 138	17 319 360	16 354 089	1 031 447	17 385 536
Formation continue – Annexe	1 395 222	-	1 395 222	1 576 388	-	1 576 388
Formation de base et examens – Annexe	1 276 273	-	1 276 273	1 028 527	-	1 028 527
Discipline et syndic – Annexe	322 735	-	322 735	278 786	-	278 786
Fournitures et services – Annexe	1 241 064	-	1 241 064	2 766 755	-	2 766 755
Exercice illégal de courtage – Annexe	5 492	-	5 492	40 664	-	40 664
Revenus de placements (note 15)	92 197	2 135	94 332	103 794	162 927	266 721
Revenus d'intérêts sur fonds détenus en fidéicommis (note 11)	16 488	-	16 488	14 830	-	14 830
Autres revenus Fonds d'information du public (note 11)	994	-	994	103 129	-	103 129
Quote-part des résultats nets de la société en commandite (note 6)	162 978	-	162 978	128 976	-	128 976
Autres	215 405	46 120	261 525	284 307	8 525	292 832
	21 063 070	1 033 393	22 096 463	22 680 245	1 202 899	23 883 144

État des résultats · **Exercice terminé le 31 décembre 2013 (suite)**

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2013	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2012
	$	$	$	$	$	$
CHARGES						
Administration						
Salaires et charges sociales	7 919 463	385 617	8 305 080	7 177 382	333 167	7 510 549
Honoraires	356 949	117 858	474 807	441 563	95 362	536 925
Conseil d'administration et comités	1 113 722	34 506	1 148 228	1 150 853	34 218	1 185 071
Assemblées, réunions et déplacements	650 948	-	650 948	650 038	-	650 038
Frais de bureau	465 213	6 466	471 679	536 832	13 726	550 558
Publicité	-	167 829	167 829	-	-	-
Occupation des locaux	1 007 103	13 430	1 020 533	887 531	19 258	906 789
Contribution au ministère des Finances et de l'Économie du Québec	115 785	-	115 785	171 224	-	171 224
Publications et relations publiques	69 484	-	69 484	252 629	-	252 629
Conversion technologique	241 169	-	241 169	214 730	-	214 730
Frais de transactions	348 131	-	348 131	358 255	-	358 255
Élections	30 827	-	30 827	-	-	-
Indemnisation	-	(71 075)	(71 075)	-	173 100	173 100
Amortissement des immobilisations (note 8)	437 479	-	437 479	458 430	-	458 430
Formation continue – Annexe	1 767 360	-	1 767 360	2 035 459	-	2 035 459
Formation de base et examens – Annexe	1 795 852	-	1 795 852	1 971 935	-	1 971 935
Discipline et syndic – Annexe	3 537 224	-	3 537 224	3 260 393	-	3 260 393
Fournitures et services – Annexe	432 844	-	432 844	920 075	-	920 075
Exercice illégal de courtage – Annexe	607 987	-	607 987	425 785	-	425 785
Fonds d'information au public (note 11)	1 706 576	-	1 706 576	2 736 448	-	2 736 448
Frais d'acquisition de la participation dans la société en commandite	-	-	-	485 443	-	485 443
	22 604 116	654 631	23 258 747	24 135 005	668 831	24 803 836
(INSUFFISANCE) EXCÉDENT DES PRODUITS PAR RAPPORT AUX CHARGES	(1 541 046)	378 762	(1 162 284)	(1 454 760)	534 068	(920 692)

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État de l'évolution des actifs nets · Exercice terminé le 31 décembre 2013

	Fonds d'administration générale				
	Investis en immobilisations	Affectations d'origine interne	Non affectés	Fonds d'indemnisation	TOTAL
	$	$	$	$	$
Solde au 31 décembre 2011	2 817 485	-	4 804 057	3 185 126	10 806 668
(Insuffisance) excédent des produits par rapport aux charges	(666 655)*	(2 618 489)	1 830 384	534 068	(920 692)
Investissement en immobilisations	647 319	-	(647 319)	-	-
Affectations d'origine interne (note 11)	-	2 618 489	(2 618 489)	-	-
Solde au 31 décembre 2012	2 798 149	-	3 368 633	3 719 194	9 885 976
(Insuffisance) excédent des produits par rapport aux charges	(653 067)*	(1 689 094)	801 115	378 762	(1 162 284)
Investissement en immobilisations	448 845	-	(448 845)	-	-
Affectations d'origine interne (note 11)	-	1 689 094	(1 689 094)	-	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2013	2 593 927	-	2 031 809	4 097 956	8 723 692

* Correspond à l'amortissement des immobilisations de 848 978 $ (859 907 $ en 2012), déduction faite de l'amortissement de l'avantage incitatif de 202 538 $ (200 701 $ en 2012) pour les améliorations locatives, plus la perte à la cession d'immobilisations de 6 627 $ (7 449 $ en 2012).

État de la situation financière · **Au 31 décembre 2013**

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2013	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2012
	$	$	$	$	$	$
ACTIF						
À court terme						
Encaisse	1 172 283	192 565	1 364 848	539 965	208 444	748 409
Placements (note 3)	3 620 375	4 723 273	8 343 648	4 518 384	4 514 101	9 032 485
Intérêts courus à recevoir	11 992	11 162	23 154	9 785	8 955	18 740
Débiteurs (note 4)	230 913	-	230 913	785 244	-	785 244
Avance au Fonds d'indemnisation (note 5)	138 081*	-	-	144 594*	-	-
Stocks de fournitures (note 7)	247 768	-	247 768	332 378	-	332 378
Frais payés d'avance	415 416	-	415 416	837 333	-	837 333
	5 836 828	4 927 000	10 625 747	7 167 683	4 731 500	11 754 589
Participation dans une société en commandite (note 6)	3 808 879	-	3 808 879	3 895 901	-	3 895 901
Immobilisations (note 8)	5 961 362	-	5 961 362	6 327 282	-	6 327 282
	15 607 069	4 927 000	20 395 988	17 390 866	4 731 500	21 977 772
PASSIF						
À court terme						
Créditeurs et charges à payer (note 9)	2 451 463	5 000	2 456 463	2 459 040	16 451	2 475 491
Dû au Fonds d'administration générale (note 5)	-	138 081*	-	-	144 594*	-
Provision pour indemnités (note 10)	-	360 972	360 972	-	514 989	514 989
Produits perçus d'avance	5 162 435	324 991	5 487 426	5 235 911	336 272	5 572 183
	7 613 898	829 044	8 304 861	7 694 951	1 012 306	8 562 663
Avantage incitatif reporté, à la valeur comptable nette	3 367 435	-	3 367 435	3 529 133	-	3 529 133
	10 981 333	829 044	11 672 296	11 224 084	1 012 306	12 091 796
Engagements et éventualités (notes 13 et 14)						
Actifs nets						
Investis en immobilisations	2 593 927	-	2 593 927	2 798 149	-	2 798 149
Non affectés	2 031 809	-	2 031 809	3 368 633	-	3 368 633
Fonds d'indemnisation	-	4 097 956	4 097 956	-	3 719 194	3 719 194
	4 625 736	4 097 956	8 723 692	6 166 782	3 719 194	9 885 976
	15 607 069	4 927 000	20 395 988	17 390 866	4 731 500	21 977 772

* Ces montants ne sont pas présentés dans la colonne « Total » puisqu'ils s'éliminent entre chacun des fonds.

Au nom du conseil

Serge Brousseau
Président du conseil d'administration

Daniel Pelchat
Trésorier

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État des flux de trésorerie - Exercice terminé le 31 décembre 2013

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2013	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2012
	$	$	$	$	$	$
Activités d'exploitation						
(Insuffisance) excédent des produits par rapport aux charges	(1 541 046)	378 762	(1 162 284)	(1 454 760)	534 068	(920 692)
Éléments sans effet sur la trésorerie						
Pertes (gains) réalisé(e)s et non réalisé(e)s sur placements	38 663	49 701	88 364	93 478	(48 894)	44 584
Quote-part des résultats nets de la société en commandite	(162 978)	-	(162 978)	(128 976)	-	(128 976)
Amortissement des immobilisations	848 978	-	848 978	859 907	-	859 907
Amortissement de l'avantage incitatif	(202 538)	-	(202 538)	(200 701)	-	(200 701)
Perte à la cession d'immobilisations	6 627	-	6 627	7 449	-	7 449
	(1 012 294)	428 463	(583 831)	(823 603)	485 174	(338 429)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement d'exploitation	984 111	(185 469)	798 642	(240 045)	128 552	(111 493)
	(28 183)	242 994	214 811	(1 063 648)	613 726	(449 922)
Activités d'investissement						
Remboursement de l'avance de capital dans la société en commandite	250 000	-	250 000	-	-	-
Acquisition de la participation dans la société en commandite	-	-	-	(3 766 925)	-	(3 766 925)
Acquisition de placements	(36 509 766)	(5 121 621)	(41 631 387)	(7 831 528)	(3 153 254)	(10 984 782)
Produit de la cession de placements	37 369 112	4 862 748	42 231 860	9 855 121	2 354 531	12 209 652
Acquisition d'immobilisations	(493 290)	-	(493 290)	(682 009)	-	(682 009)
Produit de la cession d'immobilisations	3 605	-	3 605	-	-	-
	619 661	(258 873)	360 788	(2 425 341)	(798 723)	(3 224 064)
Activité de financement						
Augmentation de l'incitatif de location	40 840	-	40 840	34 690	-	34 690
Augmentation (diminution) nette de l'encaisse	632 318	(15 879)	616 439	(3 454 299)	(184 997)	(3 639 296)
Encaisse au début	539 965	208 444	748 409	3 994 264	393 441	4 387 705
ENCAISSE À LA FIN	1 172 283	192 565	1 364 848	539 965	208 444	748 409

1. Description de l'organisme

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), constitué en personne morale selon la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73.2) (la « Loi »), a pour mission d'assurer la protection du public dans le domaine du courtage immobilier et du courtage en prêt garanti par hypothèque immobilière, par l'application des règles de déontologie et l'inspection des activités des courtiers et des agences en veillant, notamment, à ce que les opérations de courtage des courtiers et des agences s'accomplissent conformément à la Loi.

Il peut, en outre, dispenser des cours de formation auprès des courtiers et des dirigeants d'agence, à l'exclusion des cours de formation de base, et décerner les titres visés à l'article 48 de la Loi.

2. Méthodes comptables

Les états financiers ont été préparés selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif et tiennent compte des principales méthodes comptables suivantes :

Instruments financiers

Les actifs et les passifs financiers sont constatés initialement à la juste valeur au moment où l'OACIQ devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier. Par la suite, tous les instruments financiers sont comptabilisés au coût après amortissement, à l'exception des placements qui sont comptabilisés à la juste valeur à la date de clôture. La juste valeur des placements est établie à partir des cours acheteurs. Les fluctuations de la juste valeur, les intérêts gagnés, les intérêts courus, les gains et les pertes réalisés à la cession et les gains et pertes non réalisés sont inclus dans les revenus de placement.

Les coûts de transaction liés aux instruments financiers évalués à la juste valeur après leur comptabilisation initiale sont passés en charges au moment où ils sont engagés. Dans le cas des autres instruments financiers, les coûts de transaction sont comptabilisés en augmentation de la valeur comptable de l'actif ou en diminution de la valeur comptable du passif et sont ensuite constatés sur la durée de vie prévue de l'instrument selon la méthode de l'amortissement linéaire. Tout escompte ou prime lié à un instrument évalué au coût après amortissement est amorti sur la durée de vie prévue de l'instrument selon la méthode de l'amortissement linéaire et comptabilisé en résultat net à titre de produit ou de charge d'intérêts.

Dans le cas des actifs financiers évalués au coût ou au coût après amortissement, l'OACIQ comptabilise en résultat net une perte de valeur, le cas échéant, lorsqu'il y a des indications de dépréciation et lorsqu'il observe un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs. Lorsque l'ampleur de la dépréciation d'un actif précédemment déprécié se réduit et que cette réduction peut être rattachée à un événement postérieur à la comptabilisation de la moins-value, la moins-value déjà comptabilisée fait l'objet d'une reprise à même le résultat net de l'exercice au cours duquel la reprise a lieu.

Comptabilité par fonds

Le Fonds d'administration générale est utilisé pour toutes les activités courantes de l'OACIQ. Les produits et les charges afférents à la prestation de services et à l'administration sont présentés dans ce fonds.

2. Méthodes comptables (suite)

Comptabilité par fonds (suite)

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est destiné au paiement des indemnités aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence. Ce fonds est institué en conformité avec l'article 108 de la Loi. L'actif de ce fonds ne fait pas partie des actifs du Fonds d'administration générale de l'OACIQ et ne peut servir à assumer les obligations de l'OACIQ.

Constatation des produits

L'OACIQ applique la méthode du report pour comptabiliser les apports. Les apports affectés sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Les apports non affectés sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et si sa réception est raisonnablement assurée.

Stocks de fournitures

Les stocks de fournitures destinés à la vente sont évalués au moindre du coût et de la valeur nette de réalisation, le coût étant déterminé selon la méthode de l'épuisement successif. La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé pour les stocks, diminué des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

Immobilisations

Les immobilisations sont comptabilisées au coût et amorties en fonction de leur durée de vie utile estimative selon la méthode de l'amortissement linéaire sur les durées suivantes :

Matériel informatique	1 et 3 ans
Matériel de bureau	4 ans
Matériel téléphonique	7 ans
Ameublement	10 et 20 ans
Améliorations locatives	durée du bail

Entité contrôlée

L'OACIQ a le pouvoir de nommer tous les membres du conseil d'administration du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle (FARCIQ). Le Fonds, considéré comme une entité sans but lucratif distincte à des fins comptables, a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle des courtiers immobiliers du Québec et la date de fin de son exercice financier est le 31 décembre. Le Fonds est considéré comme un organisme sans but lucratif du point de vue fiscal. Puisque les bénéfices et avantages du Fonds sont réservés aux membres participant au Fonds, celui-ci n'est pas compris dans les états financiers de l'OACIQ, mais est présenté sommairement à la note 16.

Participation dans une société en commandite

L'OACIQ détient une participation dans la société en commandite qui détient l'immeuble dans lequel l'OACIQ exerce ses activités.

L'OACIQ a décidé de comptabiliser sa participation dans la société en commandite selon la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation ajustée de l'amortissement de l'immeule locatif calculé avec la méthode linéaire sur une durée de 40 ans.

Selon la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation, l'OACIQ comptabilise la participation initialement au coût et ajuste la valeur comptable par la suite en y incluant la quote-part des résultats enregistrés par la société en commandite après l'acquisition, cette quote-part étant calculée selon les règles applicables en matière de consolidation. L'OACIQ prend la quote-part du résultat en compte dans la détermination de son résultat net et, en outre, augmente ou diminue le solde de son compte « Participation ». Enfin, elle déduit de la valeur comptable de la participation sa quote-part des dividendes versés par l'entité émettrice. La quote-part des éléments du bilan n'est pas comptabilisée par l'OACIQ à l'état de la

situation financière, mais est plutôt présentée par voie de note à la note 6 « Participation dans une société en commandite ».

L'OACIQ comptabilise en résultat net une perte de valeur, le cas échéant, lorsqu'il observe un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs de l'entité émettrice. Lorsque l'ampleur de la dépréciation d'un actif précédemment déprécié se réduit et que cette réduction peut être rattachée à un événement postérieur à la comptabilisation de la moins-value, la moins-value déjà comptabilisée fait l'objet d'une reprise à même le résultat net de l'exercice au cours duquel la reprise a lieu.

Produits perçus d'avance

Les produits de droits annuels des titulaires de permis sont imputés aux résultats sur une base mensuelle répartie sur la durée des permis, qui est de 12 mois. Selon l'article 22 du *Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence*, ils ne sont pas remboursables aux titulaires de permis et seront appliqués aux résultats au cours du prochain exercice.

Avantage incitatif reporté

L'avantage incitatif reporté représente des montants perçus du locateur sous forme d'avantages incitatifs à la location des locaux, composés d'une allocation pour des améliorations locatives et d'un loyer gratuit. Cet avantage est amorti selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée originale du bail échéant en juillet 2030, soit 20 ans. L'amortissement est porté en réduction des frais d'occupation à l'état des résultats.

Impôts sur le revenu et taxes

Étant un organisme à but non lucratif aux fins des lois sur les impôts, l'OACIQ n'est donc pas assujetti aux impôts sur le revenu. Par contre, les activités de son fonds d'assurance responsabilité professionnelle (FARCIQ) font en sorte que l'Organisme est assujetti à la taxe compensatoire des institutions financières du Québec. En vertu de la Loi, l'OACIQ détient un permis d'assureur et est assujetti à cette taxe. La taxe compensatoire se calcule sur le total des salaires versés par l'Organisme et le FARCIQ. La charge qui en découle est quant à elle comptabilisée dans les résultats du FARCIQ.

Ventilation des charges

Chaque service et chaque activité de l'OACIQ fait l'objet d'une codification unique. Les dépenses de fonctionnement et les frais généraux de l'OACIQ sont ventilés selon les clés de répartition suivantes :

Au prorata du temps que les ressources humaines allouent à l'activité :

- Salaires et charges sociales,
- Formation, colloques et séminaires,
- Conseil d'administration et comités,
- Assemblée,
- Élections,
- Conversion technologique;

Au prorata de la nature de la dépense :

- Assurances,
- Cotisations d'adhésion,
- Honoraires juridiques et divers,
- Frais de communication;

Au prorata de l'objectif de l'envoi :

- Frais d'impression pour le matériel à usage externe,
- Frais de livraison;

Au prorata des services utilisateurs :

- Banques de données,
- Papeterie et fournitures particulières,
- Rédaction et traduction,
- Téléphonies cellulaires;

2. Méthodes comptables (suite)

Ventilation des charges (suite)

Au prorata du nombre d'employés dans le service :

- Amortissement – ameublement, matériel de bureau, informatique et téléphonique,
- Assurances,
- Entretien d'équipement,
- Papeterie,
- Fournitures informatiques,
- Téléphone;

Au prorata du nombre de pieds carrés occupés par le service :

- Loyer régulier,
- Frais d'exploitation,
- Taxes foncières,
- Entretien des locaux,
- Amortissement des améliorations locatives,
- Allocation de loyer.

Les montants imputés aux diverses activités sont présentés à l'état des résultats, à l'annexe ainsi qu'à la note 11 des états financiers.

Utilisation d'estimations

Dans le cadre de la préparation des états financiers, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, la direction doit établir des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers, ainsi que sur les montants des produits d'exploitation et des charges constatés au cours de la période visée par les états financiers. Parmi les principales composantes des états financiers qui exigent des estimations de la direction figurent la provision pour créances douteuses, les durées de vie utile estimatives des immobilisations, la provision pour indemnités, la provision pour litiges ainsi que les charges à payer. Les résultats réels pourraient varier par rapport à ces estimations.

3. Placements

Les placements du Fonds d'administration générale sont constitués d'obligations à des taux variant de 1,60 % à 5,20 % (4,50 % à 5,50 % en 2012) et viennent à échéance entre janvier 2014 et décembre 2018 (entre mars 2013 et décembre 2017 en 2012).

Les placements du Fonds d'indemnisation sont constitués d'obligations à des taux variant entre 2,00 % et 5,20 % (2,00 % et 5,10 % en 2012) et viennent à échéance entre janvier 2014 et janvier 2023 (entre janvier 2013 et janvier 2023 en 2012).

Les placements sont présentés à court terme étant donné qu'ils sont rachetables en tout temps.

4. Débiteurs

	2013	2012
	$	$
Fonds d'administration générale		
Créances d'exploitation	414 851	631 405
Provision pour créances douteuses	(228 247)	(154 573)
	186 604	476 832
Taxes à la consommation	44 309	308 412
	230 913	785 244

5. Avances et sommes dues interfonds

L'avance du Fonds d'administration générale au Fonds d'indemnisation représente le remboursement des dépenses encourues par le Fonds d'administration générale pour les activités du Fonds d'indemnisation. Les avances et les sommes dues interfonds ne portent pas intérêt.

6. Participation dans une société en commandite

La quote-part de l'OACIQ dans les actifs nets de la société en commandite au 31 décembre 2013 et au 31 décembre 2012 et dans ses résultats nets pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2013 ainsi que du 1er avril au 31 décembre 2012 est la suivante :

	2013	2012
	$	$
Bilan	(12 mois)	(9 mois)
Actif		
Immeuble locatif, au coût	10 478 366	10 478 366
Autres actifs	1 405 351	1 377 210
	11 883 717	11 855 576
Passif		
Emprunts bancaires	9 697 528	9 927 896
Autres passifs	158 344	384 566
	9 855 872	10 312 462
Actif net	2 027 845	1 543 114
	11 883 717	11 855 576
État des résultats		
Produits	1 533 207	1 192 503
Charges	1 048 476	857 915
Bénéfice avant amortissement	484 731	334 588
Amortissement	(321 753)	(205 612)
Quote-part des résultats nets de la société en commandite	162 978	128 976
Mouvements de trésorerie		
Activités d'exploitation	593 523	433 955
Activités d'investissement	(46 903)	(280 439)
Activités de financement	(498 392)	(108 075)
	48 228	45 441

6. Participation dans une société en commandite (suite)

Les états financiers de la société en commandite sont préparés conformément aux Normes comptables canadiennes pour les entreprises à capital fermé. Il n'y a aucune différence significative résultant de l'application de normes comptables différentes entre la société en commandite et l'OACIQ, à l'exception du fait que la société en commandite n'a comptabilisé aucune charge à titre d'amortissement.

Il n'y a aucune opération entre ces deux parties à part le paiement du loyer et des frais connexes pour un montant de 1 848 636 $ en 2013 (1 637 951 $ en 2012) et un montant de 10 689 $ est inclus dans les créditeurs (34 690 $ était inclus dans les débiteurs en 2012). Les opérations entre parties liées ont lieu dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange.

La valeur totale de la participation dans une société en commandite au 31 décembre 2013, s'établit comme suit :

	2013	2012
	$	$
Investissement initial	3 516 925	3 516 925
Avance de capital	-	250 000
Quote-part des résultats nets après amortissement	291 954	128 976
	3 808 879	3 895 901

7. Stocks de fournitures

Le coût des stocks de fournitures vendues comptabilisés en charges au cours de l'exercice est de 274 973 $ (703 948 $ en 2012).

8. Immobilisations

	2013			2012
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
	$	$	$	$
Fonds d'administration générale				
Matériel informatique	1 578 199	1 213 537	364 662	393 368
Matériel de bureau	529 600	442 308	87 292	166 947
Matériel téléphonique	326 683	137 237	189 446	182 486
Ameublement	2 136 495	671 448	1 465 047	1 593 889
Améliorations locatives	4 629 582	774 667	3 854 915	3 990 592
	9 200 559	3 239 197	5 961 362	6 327 282

Du montant total de l'amortissement des immobilisations de 848 978 $ (859 907 $ en 2012), un montant de 437 479 $ (458 430 $ en 2012) est présenté distinctement à l'état des résultats du Fonds d'administration générale. Le solde restant est ventilé dans des centres de coût de ce même fonds.

9. Créditeurs et charges à payer

	2013		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	$	$	$
Comptes fournisseurs	456 861	-	456 861
Frais courus	288 812	5 000	293 812
Salaires	1 375 073	-	1 375 073
Sommes à remettre à l'État	330 717	-	330 717
	2 451 463	5 000	2 456 463

	2012		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	$	$	$
Comptes fournisseurs	396 229	-	396 229
Frais courus	348 389	12 500	360 889
Salaires	1 161 816	-	1 161 816
Sommes à remettre à l'État	552 606	-	552 606
Sommes à payer pour indemnisations	-	3 951	3 951
	2 459 040	16 451	2 475 491

10. Provision pour indemnités

Dès la réception d'une réclamation dûment assermentée, la politique du Fonds d'indemnisation est de comptabiliser une provision de 25 % du montant réclamé. Depuis le 1er mai 2010, l'indemnité maximale payable à même le Fonds est de 35 000 $ alors qu'auparavant, ce montant était de 15 000 $. Cette provision est maintenue jusqu'à la décision finale du Comité d'indemnisation.

11. Fonds d'information au public

Ce Fonds de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec a été établi conformément à la Loi. Il est constitué des revenus d'intérêts générés par les sommes détenues en fidéicommis par les courtiers en vertu de la Loi. Il doit servir notamment à la production et à la diffusion d'information relative aux droits du public dans le domaine du courtage immobilier et à la promotion de la qualité des services des courtiers et des agences.

Les revenus d'intérêts ainsi versés au Fonds, ainsi que les charges imputables à sa mission, qui sont inclus dans les résultats du Fonds d'administration générale, se détaillent comme suit :

	2013	2012
	$	$
Perte nette d'intérêts détenus en fidéicommis par les titulaires de permis		
Revenus d'intérêts sur fonds détenus en fidéicommis	16 488	14 830
Commandites pour le Fonds d'information au public	994	103 129
	17 482	117 959
Publicité	1 424 944	2 494 361
Salaires et charges sociales	139 899	115 423
Honoraires	112 906	83 223
Frais de bureau	4 296	17 442
Déplacements	10 387	11 393
Frais bancaires	14 144	14 606
	1 706 576	2 736 448
	(1 689 094)	(2 618 489)
Affectations d'origine interne	1 689 094	2 618 489
	-	-

L'OACIQ a convenu de virer du Fonds d'administration générale non affecté un montant de 1 689 094 $ (2 618 489 $ en 2012) aux affectations d'origine interne afin de combler l'excédent des charges sur les produits du Fonds d'information au public.

12. Informations à fournir concernant le capital

En matière de gestion du capital, l'objectif est de préserver la capacité de l'OACIQ d'assurer la protection du public par l'application des règles de déontologie et l'inspection professionnelle de ses titulaires de permis en veillant, notamment, à ce que leurs activités soient poursuivies conformément à la Loi et aux règlements. L'OACIQ n'est pas soumis à des exigences en matière de capital d'origine externe. L'OACIQ considère, à titre de capital, le montant inscrit à titre d'actifs nets à son état de la situation financière.

13. Engagements

L'OACIQ s'est engagé pour la location de bureaux auprès de la Société en commandite détenant l'immeuble dans lequel l'OACIQ exerce ses activités, en vertu d'un bail qui vient à échéance en juillet 2030, ainsi qu'en vertu de contrats de location de véhicules automobiles échéant entre mars 2014 et décembre 2017. Les loyers minimaux futurs s'élèvent à 32 683 819 $ et comprennent les paiements suivants, pour les cinq prochains exercices :

	$
2014	1 792 895
2015	1 826 119
2016	1 865 966
2017	1 854 567
2018	1 847 142

14. Éventualités

Dans le cours normal de ses activités, l'OACIQ est parti à diverses réclamations et l'issue de ces diverses réclamations en cours au 31 décembre 2013 ne peut être déterminée avec certitude. La direction de l'OACIQ est d'avis que le dénouement de ces litiges n'aura aucune influence défavorable importante sur sa situation financière, ses résultats de ses activités et ses flux de trésorerie.

15. Revenus de placements

	2013			2012		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL
	$	$	$	$	$	$
Revenus d'intérêts	139 130	67 919	207 049	197 272	114 033	311 305
(Pertes) gains réalisé(e)s sur les placements	(20 972)	(27 296)	(48 268)	(89 498)	90 232	734
Pertes non réalisées sur les placements	(17 691)	(22 405)	(40 096)	(3 980)	(41 338)	(45 318)
Frais de gestion des placements	(8 270)	(16 083)	(24 353)	-	-	-
REVENUS DE PLACEMENTS	92 197	2 135	94 332	103 794	162 927	266 721

16. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'OACIQ

Voici des renseignements financiers provenant des états financiers du FARCIQ au 31 décembre 2013 :

	2013	2012
	$	$
Bilan		
Actifs	52 377 091	51 042 247
Passifs	18 569 779	21 087 799
Surplus cumulé	33 807 312	29 954 448
	52 377 091	51 042 247
État des résultats		
Produits	8 668 524	10 310 268
Charges	3 826 161	4 201 542
Bénéfice de l'exercice	4 842 363	6 108 726
(Perte) gain non réalisé(e) sur titres disponibles à la vente	(927 102)	227 473
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	(62 397)	(658 549)
Résultat étendu	3 852 864	5 677 560
Mouvements de trésorerie		
Activités d'exploitation	2 545 097	4 168 262
Activités d'investissement	(1 069 928)	(4 901 388)

16. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'OACIQ (suite)

Les états financiers du Fonds sont préparés selon les Normes internationales d'information financière (IFRS). La principale différence quant à l'application des méthodes comptables entre le Fonds et l'OACIQ a trait à la mesure et à la divulgation d'informations concernant les instruments financiers. Le Fonds respecte les exigences de présentation des IFRS tandis que l'OACIQ respecte les exigences de la Partie III du *Manuel de CPA Canada – Comptabilité*.

Au cours de l'exercice, l'OACIQ a engagé avec ce Fonds des frais de gestion et de commandite totalisant 227 355 $ (59 802 $ en 2012) et des frais d'occupation de locaux d'un montant de 84 166 $ (91 669 $ en 2012). À ces montants s'ajoutent la taxe compensatoire de 126 122 $ (186 000 $ en 2012, inclus dans les sommes à recevoir au 31 décembre 2012) et d'autres frais totalisant 38 225 $ (aucun en 2012). Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange. Au 31 décembre 2013, un montant de 15 929 $ est à recevoir (70 143 $ en 2012) en lien avec ces opérations. Les créditeurs et charges à payer comprennent un montant à payer de 11 555 $ (7 690 $ en 2012) pour les primes perçues par l'OACIQ pour le Fonds.

17. Instruments financiers

Risque de crédit

L'OACIQ consent du crédit aux titulaires de permis dans le cours normal de ses activités. Des évaluations de crédit sont effectuées de façon continue et l'état de la situation financière tient compte d'une provision pour créances douteuses.

De plus, le risque de crédit découle du fait que l'OACIQ détient des placements en obligations. De ce fait, il existe un risque qu'un émetteur d'obligations ne s'acquitte pas de ses obligations envers l'OACIQ, ce qui aurait une incidence sur l'actif de l'OACIQ.

Risque de taux d'intérêt

Les placements portent intérêt à taux fixes. Par conséquent, une variation des taux d'intérêt du marché aura une incidence sur la juste valeur des placements.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que l'OACIQ ne soit pas en mesure de remplir ses obligations financières à leur échéance. L'OACIQ surveille le solde de son encaisse et ses flux de trésorerie qui découlent de son exploitation pour être en mesure de respecter ses engagements. Au 31 décembre 2013, les principaux passifs financiers de l'OACIQ étaient les créditeurs et charges à payer.

ANNEXE

Produits et charges · Exercice terminé le 31 décembre 2013

	2013	2012
	$	$
FORMATION CONTINUE		
Produits		
Activités de formation	1 395 222	1 576 388
Charges directes		
Salaires et charges sociales	960 512	934 260
Honoraires	331 633	525 094
Occupation des locaux	172 343	167 964
Déplacements	257 446	305 080
Publications	10 850	71 680
Frais de bureau	17 404	11 259
Créances douteuses (recouvrées)	(757)	1 487
Amortissement des immobilisations	17 929	18 635
	1 767 360	2 035 459
	(372 138)	(459 071)
FORMATION DE BASE ET EXAMENS		
Produits		
Revenus liés aux examens et à la formation de base	1 276 273	1 028 527
Charges directes		
Salaires et charges sociales	1 264 115	1 196 064
Honoraires	241 350	536 142
Occupation des locaux	127 733	92 861
Déplacements	107 859	82 414
Frais de bureau	18 936	23 456
Amortissement des immobilisations	35 859	40 998
	1 795 852	1 971 935
	(519 579)	(943 408)

ANNEXE (SUITE)

Produits et charges · Exercice terminé le 31 décembre 2013 (suite)

	2013	2012
	$	$
DISCIPLINE ET SYNDIC		
Produits		
Amendes et débours perçus	322 735	278 786
Charges directes		
Comité de discipline	492 243	382 518
Salaires et charges sociales	2 005 654	1 781 812
Créances douteuses	133 036	161 897
Livraison	137 807	107 535
Honoraires	238 930	305 962
Occupation des locaux	312 590	271 814
Frais de bureau	70 938	86 041
Avis publics	17 875	25 702
Déplacements	38 504	43 935
Amortissement des immobilisations	89 647	93 177
	3 537 224	3 260 393
	(3 214 489)	(2 981 607)
FOURNITURES ET SERVICES		
Produits		
Ventes de formulaires, manuels et divers	1 241 064	2 766 755
Charges directes		
Coût des ventes	318 371	779 378
Salaires et charges sociales	114 299	137 363
Autres frais	400	810
Créances douteuses (recouvrées)	(226)	2 524
	432 844	920 075
	808 220	1 846 680

Produits et charges · Exercice terminé le 31 décembre 2013 (suite)

	2013	2012
	$	$
EXERCICE ILLÉGAL DE COURTAGE		
Produits		
Pénalités perçues	5 492	40 664
Charges directes		
Salaires et charges sociales	376 545	313 625
Enquêtes pénales	39 588	24 954
Honoraires juridiques	132 331	41 983
Occupation des locaux	23 603	19 114
Administration générale	17 991	11 201
Amortissement des immobilisations	17 929	14 908
	607 987	425 785
	(602 495)	(385 121)

FARCIQ
Fonds d'assurance responsabilité professionnelle
du courtage immobilier du Québec

FARCIQ

Fonds d'assurance responsabilité professionnelle
du courtage immobilier du Québec

RAPPORT ANNUEL 2013

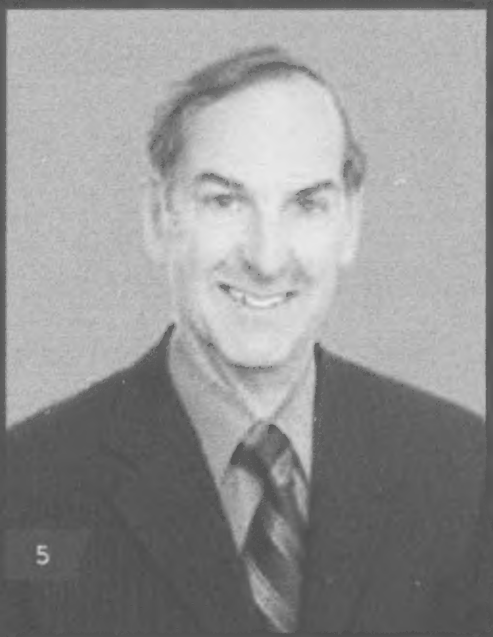
Engagé à vous protéger

1

2

3

4


5

6

7

8

9

ADMINISTRATEURS DU FARCIQ AU 31 DÉCEMBRE 2013

1. M[e] MICHEL LÉONARD
Courtier immobilier agréé et avocat
Président de Fonds de placement immobilier BTB

Président du conseil d'administration
Président du comité de visibilité et du comité de gouvernance, et membre du comité d'audit, du comité d'éthique, du comité de prévention et sinistres et du comité de placements

2. JEAN-GUY SAVOIE
Courtier immobilier, Royal LePage Vallée de l'OUTAOUAIS

Vice-président du conseil d'administration
Membre du comité de prévention et sinistres et du comité de gouvernance

3. MARTIN DUPRAS, A.S.A., Pl. Fin., D. Fisc.
Président de ConFor financiers inc.

Trésorier et administrateur
Président du comité d'audit et du comité de placements, et membre du comité de gouvernance

4. ALBERT ARDUINI, T.P., PAA
Directeur, Service d'inspection et expertise de bâtiment SCM Gestion des risques inc.

Administrateur
Membre du comité d'audit et du comité de prévention et sinistres

5. M[e] YVES COUSINEAU
Associé, Robinson Sheppard Shapiro, S.E.N.C.R.L.

Administrateur
Président du comité d'éthique, et membre du comité de gouvernance

6. XAVIER LECAT
Courtier immobilier, L'Expert Immobilier PM enr.

Administrateur
Membre du comité de placements et du comité de visibilité

7. DENIS MAJEAU, CPA, CA
Chef de la direction financière, gouvernance et opérations, Métaux Kitco inc.

Administrateur
Membre du comité d'audit et du comité d'éthique

8. LOUIS-GEORGES PELLETIER, AIAC
Courtier d'assurance de dommages

Administrateur
Président du comité de prévention et sinistres, et membre du comité d'éthique, du comité de gouvernance et du comité de visibilité

9. CHRISTIANE ST-JEAN
Franchisée, dirigeante d'agence et présidente de RE/MAX ACCÈS inc.

Administratrice
Membre du comité d'éthique et du comité de visibilité

MISSION

Protéger le patrimoine des assurés par la souscription à l'assurance responsabilité professionnelle.

La souscription au *Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec* est obligatoire. Ainsi, toutes les agences et tous les courtiers immobiliers et hypothécaires, titulaires d'un permis en règle de l'OACIQ, détiennent une assurance responsabilité professionnelle en cas de faute, d'erreur, de négligence ou d'omission commise dans l'exercice de leurs activités professionnelles.

FARCIQ

Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec

TABLE DES MATIÈRES

Administrateurs du FARCIQ 89

Mission 90

Mot du président du conseil d'administration 93

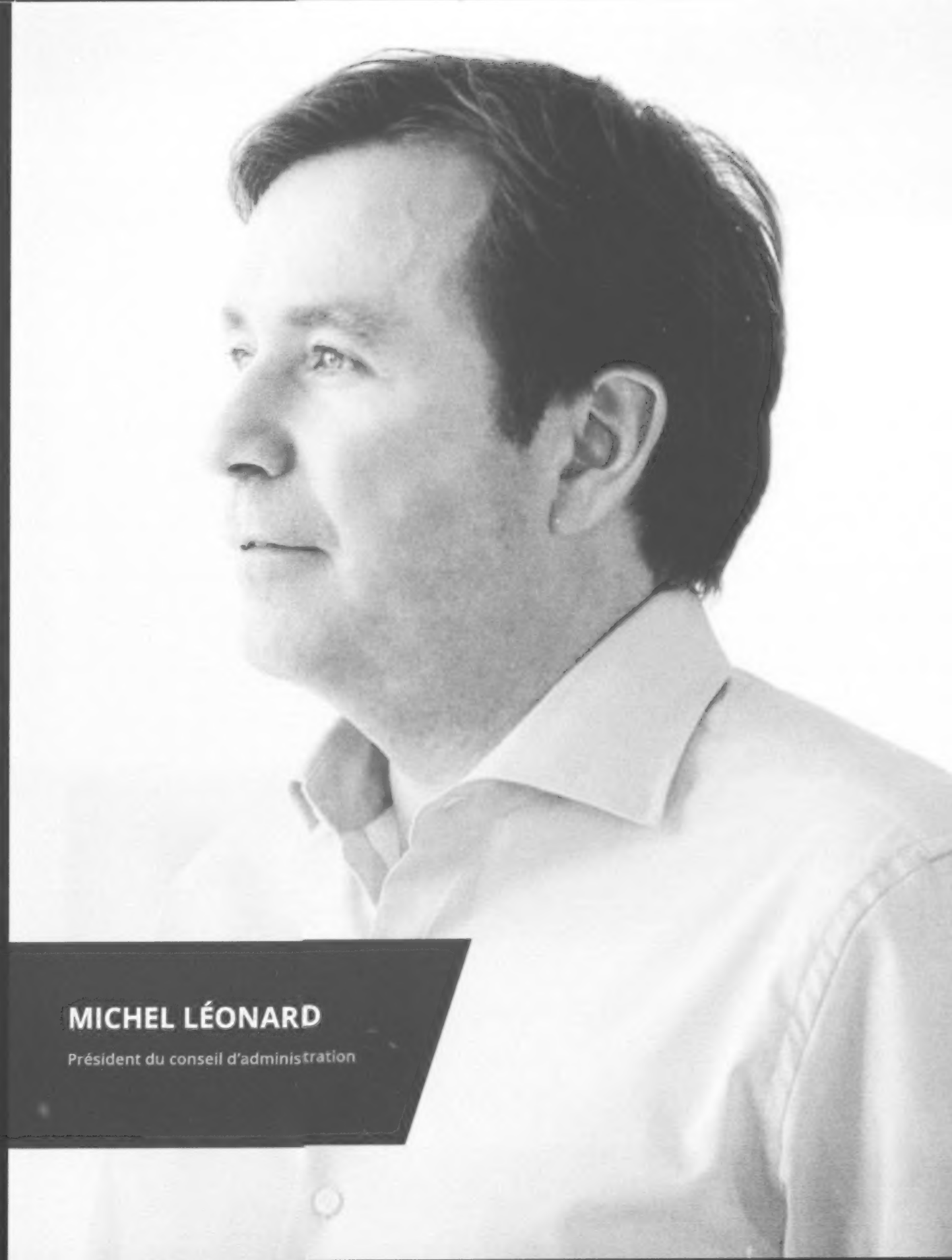
Rapport de gestion – Mot de la directrice générale 97

Rapport de l'auditeur indépendant 100

États financiers 102

Notes afférentes aux états financiers 106

Certificat de l'actuaire 132



MICHEL LÉONARD

Président du conseil d'administration

MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Nous sommes heureux de vous présenter les résultats financiers du *Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec* pour l'année 2013. Lors de cet exercice qui s'est terminé le 31 décembre, le Fonds a vu une diminution du nombre d'assurés, passant de 17 998 à 17 371. Ceux-ci ont bénéficié d'une baisse de leur prime, passant de 485 $ en 2012 à 420 $ en 2013, contribuant ainsi à une réduction des revenus du Fonds. Pour cette même période, le nombre de nouvelles réclamations est demeuré stable, soit 511.

De plus, le Fonds a fermé 672 dossiers, et la couverture d'assurance est demeurée la même, soit un million de dollars.

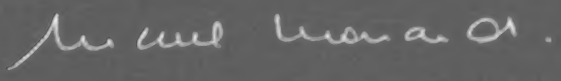
L'exercice financier 2013 s'est terminé avec un bénéfice de 4 842 363 $, ce qui porte le surplus cumulé à 33 807 312 $. Le niveau de solvabilité du Fonds se maintient au-dessus de la cible de 375 %, établie de concert avec l'actuaire désigné, ce qui confirme une excellente santé financière.

D'office, le FARCIQ a pour rôle de protéger le patrimoine des assurés en cas de faute, d'erreur, de négligence ou d'omission qui pourrait être commise dans l'exercice de leurs activités professionnelles. En prévenant les risques de réclamation en responsabilité professionnelle, le Fonds peut offrir des couvertures avantageuses à ses assurés. Ainsi, en 2013, il a participé à plusieurs activités de prévention et déployé bon nombre d'actions et d'interventions communicationnelles, contribuant de manière active à l'effort collectif de diminution du nombre de réclamations, profitable aux courtiers comme au public. Les enjeux liés à la sinistralité et à la prévention demeureront prioritaires en 2014.

Comme chaque année, le Fonds a réévalué la prime nécessaire pour faire face à ses obligations, en se basant sur la sinistralité et sur la capitalisation, et pourra réduire celle-ci de 420 $ à 395 $ pour le renouvellement de la police d'assurance en mai 2014. Également, des travaux de révision de la police seront réalisés afin de l'adapter, si possible, aux diverses préoccupations qui sont soulevées.

Sur le plan administratif, le Fonds a accueilli, en juillet 2013, sa nouvelle directrice générale, Mme Brigitte Corbeil. Administratrice de sociétés certifiée et titulaire d'une maîtrise en administration des affaires ainsi que d'un baccalauréat en actuariat, Mme Corbeil apporte au Fonds d'assurance son expertise acquise depuis plus de vingt-cinq ans au sein de l'industrie de l'assurance de dommages.

Je tiens à remercier les membres du conseil d'administration du Fonds pour leur contribution soutenue et pour leur disponibilité, ainsi que notre ancien directeur général pour son apport dans les différents projets réalisés en 2013.



Michel Léonard
Président du conseil d'administration

BRIGITTE CORBEIL

Directrice générale

MOT DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

Avant tout, je tiens à dire que c'est avec grande fierté que j'ai rallié les rangs du FARCIQ, en juillet 2013. Dès mon arrivée, j'ai été sensibilisée aux besoins et aux préoccupations des assurés en matière d'assurance responsabilité professionnelle, de même qu'à l'importance de la prévention et de la formation des courtiers immobiliers et hypothécaires. De ces deux derniers éléments résultent une diminution des réclamations et le contrôle du niveau de la prime.

Tout au long de l'année, l'équipe du Fonds d'assurance a travaillé dans le respect de sa mission qui est de protéger le patrimoine des assurés. Elle a aussi accompagné les assurés dans les diverses procédures en lien avec leur responsabilité professionnelle, car elle place leur satisfaction au cœur de ses préoccupations.

L'année 2013 a été marquée par l'intensité des différentes activités de communication. Un programme de visibilité a été mis de l'avant par notre conseil d'administration, ce qui a donné lieu à de nombreux projets :

- **Capsules, articles et B.D.**
  Publication de près d'une vingtaine de chroniques, d'entrevues, d'articles et de textes informatifs sous forme de B.D. (*Actions Courtiers*), dans le bulletin *Pro@tif* et dans le journal *Profession Courtier* de l'OACIQ.

- **Guide de prévention**
  Préparation d'un guide conçu pour donner aux courtiers des conseils utiles afin de réduire les risques de réclamation, et pour leur présenter les meilleures pratiques professionnelles.

- **Envoi massif à tous nos assurés**
  Envoi d'une clé USB à tous les courtiers, laquelle contenait divers outils d'importance : le *Guide de prévention*, la *Police d'assurance responsabilité*, les *10 règles d'or en matière de courtage immobilier et hypothécaire*, et le dépliant présentant le rôle et la mission du Fonds d'assurance.

- **Colloques, congrès et tournée automnale des chambres immobilières**
  Participation à titre de conférencier ou d'exposant à plus d'une dizaine d'activités.

- **Formation continue obligatoire *Dirigeant d'agence : plus qu'un administrateur***
  Participation au développement du chapitre « Responsabilité professionnelle » du *Guide des participants* et du *Guide des formateurs* de l'OACIQ, et de la formation elle-même.

Comme vous pouvez le constater, les projets de l'année 2013 ont surtout été axés sur la prévention et l'information.

Je tiens particulièrement à remercier les administrateurs du FARCIQ pour leur implication et leur grande collaboration. Je souhaite également féliciter l'ensemble des employés du FARCIQ pour leur engagement envers nos assurés, leur fidélité et l'excellence de leur travail.

Brigitte Corbeil
Directrice générale

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Deloitte.

Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.
1, Place Ville Marie
Bureau 3000
Montréal QC H3B 4T9

Tél. : 514 393-7115 • Téléc. : 514 390-4111
www.deloitte.ca

À l'intention du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ), qui comprennent l'état de la situation financière au 31 décembre 2013, l'état du résultat global, l'état des variations du surplus et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux Normes internationales d'information financière, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

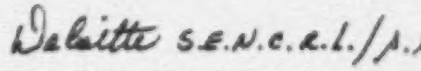
Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifiions et réalisions l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans le cadre de notre audit sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du FARCIQ au 31 décembre 2013 ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière.



Le 24 février 2014

[1] CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique nº A116933

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État du résultat global · Exercice terminé le 31 décembre 2013

(en dollars canadiens)

	2013	2012
	$	$
Activités d'assurance		
Primes acquises (note 11)	7 946 885	9 021 625
Primes cédées de réassurance (note 11)	(491 607)	(493 753)
Primes nettes acquises	7 455 278	8 527 872
Sinistres et frais de règlement	1 801 311	2 517 429
Frais généraux	2 024 850	1 684 113
Total des sinistres et des frais	3 826 161	4 201 542
Bénéfice technique	3 629 117	4 326 330
Revenus de placement et autres revenus (note 4)	1 213 246	1 782 396
Bénéfice de l'exercice	4 842 363	6 108 726
Autres éléments du résultat global		
Éléments qui seront ultérieurement reclassés en résultat net		
(Perte) gain non réalisé(e) sur titres disponibles à la vente	(927 102)	227 473
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	(62 397)	(658 549)
Autres éléments du résultat global de l'exercice	(989 499)	(431 076)
RÉSULTAT GLOBAL	3 852 864	5 677 650

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

État des variations du surplus · Exercice terminé le 31 décembre 2013

(en dollars canadiens)

	Surplus cumulé	Cumul des autres éléments du résultat global	Total	
			2013	2012
	$	$	$	$
Solde au début	**29 558 369**	**396 079**	29 954 448	24 276 798
Bénéfice de l'exercice	**4 842 363**	-	4 842 363	6 108 726
Autres éléments du résultat global	-	**(989 499)**	(989 499)	(431 076)
SOLDE À LA FIN	**34 400 732**	**(593 420)**	33 807 312	29 954 448

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État de la situation financière au 31 décembre 2013

(en dollars canadiens)

	2013	2012
	$	$
Actif		
Encaisse	1 270 966	145 195
Bons du Trésor (taux d'intérêts 0,89 % en 2013)	349 398	-
Placements (note 4)	47 278 143	46 993 685
Revenus de placement à recevoir	185 223	171 186
Primes à recevoir et autres débiteurs (note 14)	42 055	126 446
Sommes à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres (note 9)	2 394 000	2 575 000
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	397 984	528 627
Réassurance payée d'avance	255 052	236 555
Frais payés d'avance	36 761	38 142
Immobilisations corporelles (note 7)	34 887	58 123
Immobilisations incorporelles (note 8)	132 622	169 288
	52 377 091	51 042 247
Passif		
Créditeurs et charges à payer	151 464	93 237
Montants dus à l'OACIQ (note 13)	15 929	249 792
Primes non acquises	2 528 148	3 023 266
Passif de sinistres (note 9)	15 874 238	17 721 504
	18 569 779	21 087 799
Engagements (note 16)		
Surplus cumulé		
Surplus cumulé à la fin de l'exercice	34 400 732	29 558 369
Cumul des autres éléments du résultat global	(593 420)	396 079
	33 807 312	29 954 448
	52 377 091	51 042 247

Au nom du conseil d'administration

Michel Léonard
Administrateur/Président

Martin Dupras
Administrateur/Trésorier

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Tableau des flux de trésorerie · **Exercice terminé le 31 décembre 2013**

(en dollars canadiens)

	2013	2012
	$	$
Activités d'exploitation		
Bénéfice de l'exercice	4 842 363	6 108 726
Ajustements pour :		
Amortissement des immobilisations corporelles	30 923	35 665
Amortissement des immobilisations incorporelles	36 666	22 435
Amortissement des primes et escomptes sur placements	144 243	155 216
Gain sur cessions de placements	(62 397)	(658 549)
Revenus de dividendes réinvestis	(293 562)	(261 443)
	4 698 236	5 402 050
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement		
Revenus de placement à recevoir	(14 037)	11 432
Primes à recevoir et autres débiteurs	84 391	12 689
Frais payés d'avance	1 381	(32 732)
Sommes à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres	181 000	2 004 000
Réassurance payée d'avance	(18 497)	20 643
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	130 643	(72 288)
Créditeurs et charges à payer	58 227	(451 082)
Montants dus à l'OACIQ	(233 863)	238 967
Primes non acquises	(495 118)	(136 582)
Passif de sinistres	(1 847 266)	(2 828 835)
	2 545 097	4 168 262
Activités d'investissement		
Acquisition de placements	(40 164 328)	(33 410 018)
Produit des cessions de placements	39 102 087	28 589 409
Acquisition d'immobilisations corporelles	(7 687)	(4 645)
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-	(76 134)
	(1 069 928)	(4 901 388)
(Diminution) augmentation nette des espèces et quasi-espèces	1 475 169	(733 126)
Espèces et quasi-espèces au début de l'exercice	145 195	878 321
Espèces et quasi-espèces à la fin de l'exercice	1 620 364	145 195
Les espèces et quasi-espèces se composent de :		
Encaisse	1 270 966	145 195
Bons du Trésor	349 398	-
	1 620 364	145 195

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Notes complémentaires · **31 décembre 2013**

1. Constitution et nature des activités

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) (auparavant l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec) a constitué le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) (le « Fonds d'assurance » ou la « Société ») (auparavant le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec), lequel est régi par la *Loi sur les assurances*. L'OACIQ a obtenu son permis d'assureur le 4 juillet 2006 et le Fonds d'assurance a commencé ses activités le 21 juillet 2006. Il a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle de l'ensemble des agences, courtiers immobiliers et courtiers hypothécaires du Québec. Le siège social du Fonds d'assurance se situe au 4905, boul. Lapinière, bureau 2800 à Brossard, Québec, Canada. Le FARCIQ n'est pas assujetti à la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

2. Base de présentation

Les présents états financiers sont préparés selon les Normes internationales d'information financière (IFRS) publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB). La publication des états financiers et des notes complémentaires a été approuvée par une résolution du conseil d'administration en date du 24 février 2014.

Le Fonds d'assurance présente les éléments de la situation financière par ordre de liquidité.

3. Méthodes comptables

Contrats d'assurance

Les contrats d'assurance sont ceux qui, à leur entrée en vigueur, transfèrent un risque d'assurance important. Le risque d'assurance est transféré lorsque la Société consent à indemniser un titulaire de contrat lorsqu'il se produit un événement futur défavorable incertain déterminé. En général, la Société détermine si elle court des risques d'assurance importants en comparant les indemnités qu'elle pourrait devoir payer suivant différents scénarios par rapport à la prime reçue du titulaire du contrat pour couvrir le risque.

Passif de sinistres

Le passif de sinistres comprend les sinistres et frais de règlement non réglés (« sinistres non réglés »). Lors de la réception de tout avis de réclamation, les sinistres et frais de règlement sont soumis à une estimation du coût net ultime, dossier par dossier, puis réévalués à mesure que d'autres renseignements sont obtenus. Ils comprennent une provision pour tenir compte de l'évolution future des sinistres incluant les sinistres survenus, mais non déclarés, ainsi qu'une provision pour écarts défavorables comme le veulent les pratiques actuarielles reconnues au Canada. Les sinistres non réglés tiennent compte de la valeur temporelle de l'argent et sont donc actualisés au taux du marché des actifs investis sous-jacents. Un actuaire externe, nommé par le conseil d'administration du Fonds d'assurance, évalue le caractère suffisant du passif de sinistres en se fondant sur des techniques actuarielles appropriées.

Primes non acquises

Les primes souscrites sont reportées à titre de primes non acquises et constatées comme produits au prorata de la durée des polices sous-jacentes. Les primes non acquises sont calculées en fonction de la tranche non échue des primes souscrites au prorata.

Réassurance

Les sinistres sont présentés à l'état du résultat global, déduction faite des montants assumés par les réassureurs. Les montants estimatifs à recouvrer des réassureurs sur les sinistres non réglés sont comptabilisés séparément des montants estimatifs à payer pour les sinistres.

Le montant à recouvrer des réassureurs est évalué de la même façon que le sont les sinistres non réglés et est inscrit en prenant en compte la valeur temporelle de l'argent.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse et les bons du Trésor dont l'échéance est de trois mois ou moins à partir de la date d'acquisition. Les revenus d'intérêts sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie sont reconnus lorsqu'ils sont gagnés et inclus dans l'état du résultat global dans les revenus de placement et autres revenus.

Instruments financiers

Les instruments financiers sont composés des actifs financiers disponibles à la vente et des prêts et créances.

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des actifs financiers qui sont désignés comme étant disponibles à la vente, ou qui ne sont pas classés dans les prêts et créances, dans les placements détenus jusqu'à leur échéance ou dans les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Les actifs disponibles à la vente sont acquis pour une période indéfinie et peuvent être vendus pour répondre à des besoins de liquidités.

Les placements, tous classés dans la catégorie disponibles à la vente (DAV), sont comptabilisés à la juste valeur au bilan à la date de la transaction et les variations de la juste valeur sont enregistrées en tant qu'autre élément du résultat global jusqu'à ce que l'actif financier soit cédé ou qu'il ait subi une baisse de valeur autre que temporaire. Durant la détention sans perte de valeur autre que temporaire d'un actif DAV, les gains et les pertes ne sont pas constatés dans le bénéfice de l'exercice. Lorsque l'actif est cédé ou subit une baisse de valeur autre que temporaire, le gain ou la perte est constaté à l'état des résultats à titre de revenus de placement et autres revenus et, en conséquence, le montant est soustrait des autres éléments

3. Méthodes comptables (suite)

du résultat global. Les gains et les pertes réalisés sur la vente d'actifs DAV sont déterminés selon la méthode du coût moyen.

Les actifs financiers classés comme prêts et créances et détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût après amortissement. L'encaisse, les bons du Trésor, les revenus de placement à recevoir, les primes à recevoir et autres débiteurs et les franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres sont classés comme prêts et créances.

Passifs financiers au coût après amortissement

Les passifs financiers, composés des créditeurs et charges à payer et des montants dus à l'OACIQ, sont comptabilisés au coût après amortissement.

Juste valeur des instruments financiers

Conformément à l'IFRS 7, *Instruments financiers – information à fournir*, pour les instruments financiers évalués à la juste valeur dans l'état de la situation financière, le Fonds d'assurance classe ses évaluations de la juste valeur selon une hiérarchie à trois niveaux décrits ci-dessous :

Niveau 1 – les prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;

Niveau 2 – techniques d'évaluation pour lesquelles toutes les données qui ont une incidence importante sur la juste valeur comptabilisée sont observables, directement ou indirectement;

Niveau 3 – techniques d'évaluation qui utilisent des données ayant une incidence importante sur la juste valeur comptabilisée et qui ne sont pas fondées sur des données observables de marché.

Constatation des produits et des charges relatives aux instruments financiers

La méthode d'amortissement de l'intérêt effectif est utilisée pour tous les coûts de transaction ajoutés au coût d'acquisition d'un instrument financier et pour les primes ou les escomptes gagnés ou engagés sur les instruments financiers DAV. Les revenus d'intérêts sont constatés à mesure qu'ils sont gagnés.

Détermination de la juste valeur des instruments financiers

Lors de la comptabilisation initiale, la juste valeur d'un instrument financier correspond généralement au prix de la transaction, soit la juste valeur de la contrepartie donnée ou reçue.

Après la comptabilisation initiale, les justes valeurs sont déterminées en fonction de l'information disponible. Les justes valeurs des instruments financiers sont déterminées selon le cours acheteur.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé. Les taux d'amortissement sont établis de manière à amortir le coût des actifs sur leur durée de vie utile estimative. La méthode linéaire est utilisée selon les durées suivantes :

Système téléphonique	3 ans
Améliorations locatives	durée du bail
Mobilier et équipement	5 ans
Matériel informatique	3 ans

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé, et sont composées de logiciels d'application et de logiciels d'exploitation. L'amortissement est fondé

sur la durée de vie utile estimative des logiciels, soit cinq ans, et est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire.

Dépréciation d'actifs à long terme

Les actifs à long terme, excluant les écarts d'acquisition, sont soumis à un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de situation indiquent que leur valeur comptable pourrait être supérieure à leur valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de la vente et la valeur d'utilité de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie. La valeur d'utilité est la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs attendus d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie. Le montant de la perte de valeur représente l'écart net entre la valeur comptable et la valeur recouvrable et est imputé aux résultats, le cas échéant. Au cours de l'exercice courant et des exercices précédents, aucune immobilisation incorporelle ni aucune immobilisation corporelle n'ont fait l'objet d'une dépréciation.

Changements de méthodes comptables

A. **IAS 1 – Présentation des états financiers**
Le 1er janvier 2013 le Fonds d'assurance a adopté les modifications apportées à l'IAS 1, *Présentation des états financiers*. Ces dernières, qui concernent la présentation AÉRG, exigent la présentation par nature des AÉRG en distinguant les éléments qui seront reclassés à l'état du résultat global au cours d'une période ultérieure de ceux qui ne le sont pas. L'application rétrospective de ces modifications n'a pas entraîné de modification à l'état du résultat global.

B. **Compensation d'actifs et de passifs financiers**
Le 1er janvier 2013, le Fonds d'assurance a adopté les modifications apportées à l'IFRS 7, *Instruments financiers : Informations à fournir*. Ces dernières renforcent les exigences de divulgation d'information relatives à la compensation d'actifs et de passifs financiers. L'objectif visé par ces modifications est d'aider les utilisateurs des états financiers à mieux évaluer l'effet des accords de compensation sur la situation financière d'une entité et à comprendre comment une entité gère le risque de crédit en lien avec de tels accords. L'application rétrospective de ces modifications n'a pas entraîné de modification aux états financiers.

C. **IFRS 13 – Évaluation de la juste valeur**
Le 1er janvier 2013, le Fonds d'assurance a adopté l'IFRS 13, *Évaluation de la juste valeur*. Cette norme définit la juste valeur et établit un cadre unique pour l'évaluation de la juste valeur les transactions et les soldes pour lesquels les IFRS imposent ou permettent une telle évaluation.

Le Fonds d'assurance a appliqué ces modifications de façon prospective. Ces dernières, qui visent spécifiquement la divulgation de l'information à fournir, n'ont eu aucune incidence sur le résultat global ni sur l'état de la situation financière du Fonds d'assurance. Les nouvelles exigences de divulgation prévues par l'IFRS 13 sont présentées à la note 4.

3. Méthodes comptables (suite)

Normes émises, mais non encore en vigueur

Le Fonds d'assurance analyse actuellement les répercussions que les normes suivantes auront sur ses états financiers audités :

A. Instruments financiers : classement et évaluation

En novembre 2009, l'IASB a publié l'IFRS 9, Instruments financiers, qui constitue le premier volet d'un projet en trois phases de l'IASB visant à remplacer l'IAS 39, *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*. La norme fournit des indications sur le classement et l'évaluation des passifs financiers, ainsi que des exigences concernant la décomptabilisation d'actifs financiers et de passifs financiers. L'IFRS 9 sera appliquée de manière prospective conformément aux dispositions transitoires selon la date d'application. Il n'y a actuellement aucune date d'application obligatoire d'IFRS 9, et ce, en attendant la finalisation des exigences concernant la décomptabilisation, le classement et l'évaluation des actifs financiers.

B. Modifications de l'IAS 32, *Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers*

En décembre 2011, l'IASB a publié des modifications à IAS 32, *Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers*. Les modifications de l'IAS 32 donnent des précisions sur l'application des dispositions en matière de compensation d'actifs financiers et de passifs financiers. En particulier, elles précisent le sens des expressions « a actuellement un droit juridiquement exécutoire de compensation » et « réalisation et règlement simultanés ». Les modifications à l'IAS 32, *Instruments financiers : présentation* (IAS 32), entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014.

Estimations et hypothèses comptables importantes

La valeur comptable de certains actifs et passifs est souvent déterminée en fonction d'estimations et d'hypothèses portant sur des événements futurs. Les principales estimations et hypothèses qui présentent un risque significatif d'entraîner un rajustement important de la valeur comptable de certains actifs et passifs au cours de la prochaine période annuelle de présentation de l'information financière sont relatives à l'évaluation du passif de sinistres.

Le coût ultime du passif de sinistres est estimé au moyen de techniques actuarielles appropriées en matière d'évaluation prospective des sinistres, conformément à la pratique actuarielle reconnue au Canada.

La principale hypothèse servant de fondement à ces techniques consiste à supposer que l'expérience en matière de sinistres d'une société peut servir à prévoir l'évolution future des sinistres et, par conséquent, le coût ultime de leur règlement. Ces méthodes extrapolent donc l'évolution des pertes payées et subies, les coûts moyens de règlement par sinistre et le nombre de sinistres en fonction de l'évolution observée durant les exercices antérieurs et de la sinistralité escomptée. L'évolution passée des sinistres est principalement analysée par année de survenance, mais cette analyse peut être précisée par région, par secteur d'activité et par type de sinistre. Les sinistres importants font habituellement l'objet d'une analyse distincte : une provision équivalant au montant estimé par l'expert en sinistres étant constituée, ou ils font l'objet de projections distinctes pour tenir compte de leur évolution future. Dans la plupart des cas, aucune hypothèse explicite n'est posée quant aux taux éventuels d'inflation des sinistres ou aux ratios des sinistres. Les hypothèses utilisées sont plutôt celles

qui sont implicites dans les antécédents en matière de sinistres sur lesquelles se fondent les projections. On utilise un jugement qualitatif supplémentaire pour évaluer la mesure dans laquelle les tendances passées pourraient ne pas s'appliquer à l'avenir afin d'établir le coût ultime estimé de règlement des sinistres qui présentent le résultat le plus vraisemblable parmi tous les résultats possibles, en tenant compte de toutes les incertitudes en cause.

4. Placements

Un instrument financier est considéré comme coté sur un marché actif (Niveau 1) si des cours pour ce dernier sont aisément et régulièrement disponibles auprès d'une Bourse, d'un courtier, d'un négociateur, d'un secteur d'activité, d'un service d'évaluation des prix ou d'un organisme de réglementation et que ces prix représentent des transactions réelles et intervenant régulièrement sur le marché dans des conditions de concurrence normale. Lorsqu'un marché actif coté existe, les justes valeurs des actifs financiers sont fondées sur les cours acheteurs et les justes valeurs des passifs financiers sont fondées sur les cours vendeurs.

En l'absence d'un marché actif, les justes valeurs sont fondées sur des données autres que les cours qui sont observables pour l'actif ou le passif directement ou indirectement (Niveau 2). Ces données incluent les taux du marché en vigueur pour les instruments possédant des caractéristiques et des profils de risque similaires, le cours de clôture à la date de la transaction la plus récente assujettie aux rajustements des liquidités ou le cours moyen des courtiers lorsque les transactions sont trop rares pour constituer un marché actif. Plus précisément, la juste valeur des obligations est déterminée par l'actualisation des flux monétaires générés par l'obligation sur sa durée de détention. Le taux d'actualisation utilisé reflète le risque de crédit d'instruments comportant le même profil de risque que l'obligation évaluée à la date de présentation de l'information financière. En ce qui concerne les parts de fonds communs, leur juste valeur est fondée sur leur valeur liquidative.

Certains instruments financiers pour lesquels les justes valeurs ne sont pas fondées sur les données de marché observable doivent être évalués en utilisant une technique d'évaluation ou un modèle fondé sur des hypothèses qui ne sont pas soutenues par les prix découlant des transactions courantes dans les marchés pour le même instrument ni ne sont fondées sur des données observables de marché (Niveau 3). La Société ne détient aucun titre catégorisé en tant que Niveau 3 au 31 décembre 2013.

La répartition des instruments financiers de la Société entre les niveaux susmentionnés est présentée ci-après.

4. Placements (suite)

Hiérarchie des évaluations à la juste valeur

	2013		
	Niveau 1	Niveau 2	Total
	$	$	$
Obligations des gouvernements provinciaux	-	9 669 611	9 669 611
Obligations des gouvernements municipaux	-	11 402 400	11 402 400
Obligations corporatives	-	13 482 709	13 482 709
Fonds de placements	-	9 295 173	9 295 173
Actions privilégiées	3 428 250	-	3 428 250
	3 428 250	43 849 893	47 278 143

	2012		
	Niveau 1	Niveau 2	Total
	$	$	$
Obligations des gouvernements provinciaux	-	11 572 530	11 572 530
Obligations des gouvernements municipaux	-	10 664 505	10 664 505
Obligations corporatives	-	11 498 872	11 498 872
Fonds de placements	-	8 893 426	8 893 426
Actions privilégiées	4 364 352	-	4 364 352
	4 364 352	42 629 333	46 993 685

Échéances des placements

	2013				
	Moins de 1 an	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Sans échéance	Total
	$	$	$	$	$
Obligations des gouvernements provinciaux	-	6 914 187	2 755 424	-	9 669 611
Obligations des gouvernements municipaux	2 465 893	8 936 507	-	-	11 402 400
Obligations corporatives	1 510 194	9 407 785	2 564 730	-	13 482 709
Fonds de placements	-	-	-	9 295 173	9 295 173
Actions privilégiées	-	-	-	3 428 250	3 428 250
	3 976 087	25 258 479	5 320 154	12 723 423	47 278 143

	2012				
	Moins de 1 an	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Sans échéance	Total
	$	$	$	$	$
Obligations des gouvernements provinciaux	-	9 922 846	1 649 684	-	11 572 530
Obligations des gouvernements municipaux	2 052 887	8 611 618	-	-	10 664 505
Obligations corporatives	380 244	7 349 270	3 769 358	-	11 498 872
Fonds de placements	-	-	-	8 893 426	8 893 426
Actions privilégiées	-	-	-	4 364 352	4 364 352
	2 433 131	25 883 734	5 419 042	13 257 778	46 993 685

4. Placements (suite)

Gains (pertes) non réalisés sur placements

	2013			
	Coût amorti	Gains	Pertes	Juste valeur
	$	$	$	$
Obligations des gouvernements provinciaux	9 666 957	23 083	(20 429)	9 669 611
Obligations des gouvernements municipaux	11 312 605	153 300	(63 505)	11 402 400
Obligations corporatives	13 367 785	133 592	(18 668)	13 482 709
Fonds de placements	9 879 250	-	(584 077)	9 295 173
Actions privilégiées	3 644 966	7 053	(223 769)	3 428 250
	47 871 563	317 028	(910 448)	47 278 143

	2012			
	Coût amorti	Gains	Pertes	Juste valeur
	$	$	$	$
Obligations des gouvernements provinciaux	11 536 716	38 314	(2 500)	11 572 530
Obligations des gouvernements municipaux	10 457 938	247 180	(40 613)	10 664 505
Obligations corporatives	11 294 707	217 339	(13 174)	11 498 872
Fonds de placements	8 993 764	-	(100 338)	8 893 426
Actions privilégiées	4 314 481	73 727	(23 856)	4 364 352
	46 597 606	576 560	(180 481)	46 993 685

Revenus de placement et autres revenus

	2013	2012
	$	$
Revenus d'intérêts	974 330	934 020
Revenu de dividendes	486 552	466 601
Amortissement des primes et escomptes	(144 243)	(155 216)
Gain net sur cessions de placements	62 397	658 549
	1 379 036	1 903 954
Frais de gestion des placements et de garde de titres	165 790	141 610
Revenus de placement	1 213 246	1 762 344
Autres revenus	-	20 052
REVENUS DE PLACEMENT ET AUTRES REVENUS	1 213 246	1 782 396

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers

La gestion des placements du Fonds d'assurance est confiée à deux gestionnaires externes lesquels doivent suivre la politique de placements adoptée par le conseil d'administration du Fonds d'assurance. La direction s'assure du respect des lignes directrices. Le portefeuille de placements est entièrement investi dans des marchés bien établis, actifs et liquides.

Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier varient en raison de variations des cours du marché. Le risque de marché comprend trois types de risques : le risque de change, le risque de taux d'intérêt et les autres risques de prix du marché. La politique de placements de la Société établit des principes et des limites à l'égard de ces risques. Le comité de placements surveille régulièrement la conformité avec la politique de placements.

Risque de change

Le risque de change est le risque que la valeur d'un instrument financier libellé en devises fluctue en raison de la variation des taux de change. Tous les instruments financiers du Fonds d'assurance étant émis en devise canadienne, il n'est pas soumis au risque de change.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est le risque qu'une fluctuation des taux d'intérêt ait une incidence négative sur la situation financière du Fonds d'assurance, laquelle survient lorsque les taux d'intérêt augmentent sur le marché.

Le tableau suivant présente notre exposition au risque de taux d'intérêt. Les instruments financiers figurant à l'état de la situation financière sont présentés d'après leur date d'échéance ou de modification des taux, selon la date la plus rapprochée. Les taux d'intérêt effectifs indiqués, s'il y a lieu, sont les taux du marché courants pour l'ensemble du portefeuille obligataire.

Taux d'intérêt des instruments financiers par échéance

	2013			
	Taux variable	Moins de 12 mois	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
	%	%	%	%
Actif				
Titres à revenu fixe	-	1,35 à 5,74	1 à 5,8	2,85 à 5,54
Actifs de réassurance et de franchises	-	2,21	2,21	2,21
Passif				
Passif de sinistres	-	2,21	2,21	2,21

	2012			
	Taux variable	Moins de 12 mois	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
	%	%	%	%
Actif				
Titres à revenu fixe	-	1,75 à 5,2	1,40 à 5,28	2,5 à 8,25
Actifs de réassurance et de franchises	-	1,93	1,93	1,93
Passif				
Passif de sinistres	-	1,93	1,93	1,93

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

Une variation dans les taux d'intérêt aurait une incidence sur les états financiers de sorte qu'une variation de 1 % des taux d'intérêt entraînerait une augmentation ou une diminution des revenus de placement de 1 536 329 $ (1 502 570 $ en 2012).

Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une partie à un instrument financier manque à l'une de ses obligations et amène de ce fait la Société à subir une perte financière. Le risque de crédit porte principalement sur les titres à revenu fixe, soit la quasi-totalité du portefeuille d'investissement.

La politique de placements du Fonds d'assurance encadre les qualités de titres qui peuvent être détenus et les gestionnaires sont tenus de déposer périodiquement un rapport de conformité à cet égard. De plus, il est prévu que le Fonds d'assurance ne peut investir plus de 50 % de son portefeuille de titres à revenu fixe dans des titres de sociétés. Il n'investira pas plus de 5 % de son portefeuille de titre à revenu fixe dans les titres de sociétés cotées BBB et moins. Le Fonds d'assurance n'investira pas plus de 10 % du portefeuille de titres à revenu fixe dans un même émetteur corporatif.

La Société évalue la solidité financière du réassureur avant de signer tout contrat avec le réassureur et surveille régulièrement sa situation. En outre, la Société exige une notation minimale de son réassureur. Le réassureur a une notation minimale de A+ au 14 juin 2013. L'agence de notation utilisée est AM Best.

Exposition maximale au risque de crédit des instruments financiers

	2013	2012
	$	$
Encaisse	1 270 966	145 195
Bons du Trésor	349 398	-
Obligations du gouvernement du Canada, des provinces et municipalités	21 072 011	22 237 035
Obligations corporatives	13 482 709	11 498 872
Fonds de placements	9 295 173	8 893 426
Actions privilégiées	3 428 250	4 364 352
Revenus de placement à recevoir	185 223	171 186
Primes à recevoir	42 055	126 446
Sommes à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres	2 394 000	2 575 000
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	397 984	528 627
TOTAL	51 917 769	50 540 139

Concentration du risque de crédit

La concentration du risque de crédit survient soit lorsqu'un certain nombre d'emprunteurs ou de contreparties qui exercent des activités similaires sont situés dans le même secteur géographique ou qu'ils ont des caractéristiques économiques comparables. Un changement des conditions économiques, politiques ou autres pourrait influer de la même façon sur leur capacité de remplir leurs engagements contractuels. Les actifs investis du Fonds d'assurance pourraient être sensibles aux changements touchant un type d'industrie en particulier. Tous les titres détenus sont émis au Canada.

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

Titres de créances par type d'industrie

	2013	2012
	%	%
Gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux – Canada	69,44	72,30
Services financiers	18,50	17,37
Produits industriels	3,31	1,52
Énergie	2,28	1,55
Infrastructure	2,38	2,71
Immobilier	3,11	2,60
Télécommunications	0,98	1,95
	100,00	100,00

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque qu'une entité éprouve des difficultés à mobiliser les fonds nécessaires pour respecter ses engagements de trésorerie relativement à des instruments financiers. Afin de gérer ses exigences de trésorerie, le Fonds d'assurance conserve une tranche de ses actifs investis sous forme de titres liquides. Au 31 décembre, les passifs financiers viennent tous à échéance au cours de l'exercice suivant.

Risque de flux de trésorerie

Le risque de flux de trésorerie est le risque de fluctuation des flux de trésorerie futurs associés à un instrument financier monétaire. Le Fonds d'assurance réduit ce risque en appariant autant que possible les entrées monétaires des placements aux sorties monétaires des sinistres réglés.

Juste valeur

Les justes valeurs de l'encaisse, les bons du Trésor, les revenus de placement à recevoir, les primes à recevoir et autres débiteurs, les franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres, les créditeurs et charges à payer et les montants dus à l'OACIQ correspondent approximativement à leur valeur comptable en raison de leur échéance à court terme.

6. Risque d'assurance

Risque d'assurance et gestion

Le Fonds d'assurance souscrit des contrats d'assurance responsabilité aux agences, courtiers immobiliers et courtiers hypothécaires du Québec. Le risque lié aux contrats d'assurance comprend surtout le risque associé aux éléments suivants :

- La tarification et la souscription;
- La fluctuation du calendrier, de la fréquence et de la gravité des sinistres relativement aux prévisions;
- Une protection de réassurance inadéquate.

A. Souscription

Les polices couvrent généralement une période de douze mois ayant une date de renouvellement au 1er mai de chaque année. Les activités du secteur de l'assurance sont de nature cyclique : le secteur réduit généralement les tarifs d'assurance après des périodes de rentabilité accrue, tandis qu'il accroît généralement les tarifs après les périodes de perte soutenue. La rentabilité de la Société a tendance à suivre ce modèle de marché cyclique. En outre, la Société est à risque à l'égard des changements dans la législation de l'assurance professionnelle et la conjoncture économique.

Afin de surveiller correctement la propension au risque du Fonds d'assurance, le prix de la prime annuelle est établi en utilisant un rendement interne sur le modèle des capitaux propres et un modèle des capitaux établis en fonction des risques de l'Autorité des marchés financiers (AMF). La prime annuelle établie à 485 $ en 2012, a été réduite à 420 $ en 2013. Cependant, la limite de la garantie offerte aux assurés est demeurée au même montant. Voir à la note 10.

Le comité de placements surveille le profil de risque global du Fonds d'assurance, cherchant à atteindre un équilibre entre le risque, le rendement et le capital, et détermine les politiques concernant le cadre de gestion du risque de la Société. Le comité a pour mandat d'identifier, d'évaluer et de surveiller les risques et d'éviter les risques excédant le niveau de tolérance au risque de la Société.

B. Gestion du processus d'indemnisation et réassurance

Un objectif du Fonds d'assurance est d'assurer qu'un passif de sinistres suffisant est établi pour couvrir les paiements des sinistres futurs. Le succès du Fonds d'assurance dépend de sa capacité d'évaluer adéquatement le risque associé aux contrats d'assurance souscrits par la Société. Le Fonds d'assurance établit le passif de sinistres afin de couvrir le passif estimé pour le paiement de tous les sinistres et les frais de règlement des sinistres engagés à l'égard des contrats d'assurance souscrits par la Société. Le passif de sinistres ne représente pas un calcul exact du passif. Il représente plutôt les estimations du Fonds d'assurance quant au coût de résolution et d'administration des sinistres ultime prévu. L'inflation prévue est prise en considération au moment de l'estimation du passif de sinistres, ce qui réduit d'autant le risque lié à l'inflation.

Sous l'égide du comité des sinistres, des politiques rigoureuses d'examen des sinistres sont en place afin d'évaluer les nouveaux sinistres et les sinistres en cours. En outre, des examens détaillés réguliers des procédures de traitement des sinistres réduisent l'exposition au risque de la Société. Qui plus est, le Fonds d'assurance a pour politique de gérer activement et d'intenter

6. Risque d'assurance (suite)

rapidement le règlement des réclamations, afin de réduire son exposition aux situations futures imprévues qui pourraient nuire à ses activités. Le Fonds d'assurance a un comité des sinistres qui analyse les sinistres et les questions litigieuses afin d'assurer qu'un passif de sinistres suffisant est établi.

C. Sensibilité au risque d'assurance

La principale hypothèse servant de fondement aux estimations du passif de sinistres est que les sinistres futurs suivront une évolution semblable à celle des sinistres passés.

Les estimations du passif de sinistres sont aussi fondées sur divers facteurs quantitatifs et qualitatifs, dont :

- les coûts moyens de règlement par sinistre, y compris les frais de traitement des sinistres;
- la moyenne des sinistres par année de survenance;
- les tendances quant à l'ampleur et à la fréquence des sinistres.

La plupart ou la totalité des facteurs qualitatifs ne sont pas directement quantifiables, particulièrement de manière prospective, et les effets de ces facteurs et de facteurs imprévus pourraient porter atteinte à la capacité d'évaluer précisément le risque des contrats d'assurance que le Fonds d'assurance souscrit. En outre, il pourrait y avoir un délai, parfois de quelques années, entre le moment où survient un sinistre et celui où il est déclaré au Fonds d'assurance et des délais additionnels entre le moment où il est déclaré et le règlement final du sinistre.

Le Fonds d'assurance affine ses estimations relatives au passif de sinistres de manière régulière à mesure que les sinistres sont déclarés et réglés. Établir un niveau approprié de passif de sinistres est un processus incertain en soi et les politiques entourant ce processus sont surveillées par le comité des sinistres.

7. Immobilisations corporelles

	2013		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
	$	$	$
Système téléphonique	22 927	22 927	-
Améliorations locatives	55 343	37 159	18 184
Mobilier et équipement	82 575	77 081	5 494
Matériel informatique	41 105	29 896	11 209
TOTAL	201 950	167 063	34 887

	Valeur comptable 31 décembre 2012	Acquisitions/ (cessions)	Amortissement	Valeur comptable 31 décembre 2013
	$	$	$	$
Rapprochement des variations				
Système téléphonique	4 458	-	4 458	-
Améliorations locatives	29 253	-	11 069	18 184
Mobilier et équipement	11 907	-	6 413	5 494
Matériel informatique	12 505	7 687	8 983	11 209
TOTAL	58 123	7 687	30 923	34 887

7. Immobilisations corporelles (suite)

	2012		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
	$	$	$
Système téléphonique	22 927	18 469	4 458
Améliorations locatives	55 343	26 090	29 253
Mobilier et équipement	82 575	70 668	11 907
Matériel informatique	33 418	20 913	12 505
TOTAL	194 263	136 140	58 123

	Valeur comptable 31 décembre 2011	Acquisitions/ (cessions)	Amortissement	Valeur comptable 31 décembre 2012
	$	$	$	$
Rapprochement des variations				
Système téléphonique	12 100	-	7 642	4 458
Améliorations locatives	40 321	-	11 068	29 253
Mobilier et équipement	20 939	776	9 808	11 907
Matériel informatique	15 783	3 869	7 147	12 505
TOTAL	89 143	4 645	35 665	58 123

8. Immobilisations incorporelles

	2013			2012
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
	$	$	$	$
Logiciels	535 286	402 664	132 622	169 288

	Valeur comptable 31 décembre 2012	Acquisitions/ (cessions)	Amortissement	Valeur comptable 31 décembre 2013
	$	$	$	$
Rapprochement des variations				
Logiciels	169 288	-	36 666	132 622

L'amortissement des immobilisations incorporelles de l'exercice de 20 662 $ (14 117 $ en 2012) est inclus dans les frais généraux et de 16 004 $ (8 318 $ en 2012) dans les sinistres et frais de règlements.

9. Passif de sinistres

Les provisions actuarielles sont établies de manière à refléter l'estimation du plein montant du passif associé à tous les engagements au titre des polices d'assurance en date de l'état de la situation financière, incluant les sinistres survenus, mais non déclarés (SSND). Le montant ultime du règlement du passif différera des meilleures estimations pour diverses raisons, notamment l'obtention de renseignements supplémentaires sur les faits et circonstances entourant les sinistres.

Sinistres non réglés et sommes à recouvrer des réassureurs

L'établissement de la provision pour les sinistres non réglés ainsi que la détermination du montant à recouvrer des réassureurs au titre des sinistres non réglés se fondent sur des techniques actuarielles établies qui requièrent l'utilisation d'hypothèses telles que l'évolution des sinistres et les statistiques de paiement, les taux futurs de fréquence et de gravité des sinistres, l'inflation ainsi que d'autres facteurs.

Les sinistres non réglés ont été réduits d'un montant net de 357 232 $ au 31 décembre 2013 (299 000 $ en 2012) pour tenir compte de la valeur temporelle de l'argent. À cet effet, un taux moyen d'actualisation de 2,21 % (1,93 % en 2012) a été appliqué aux statistiques de règlement sous-jacentes. La provision pour écarts défavorables a augmenté les sinistres non réglés d'un montant net de 693 707 $ au 31 décembre 2013 (916 000 $ en 2012).

Primes non acquises

Les primes non acquises sont calculées au prorata d'après la tranche non échue des primes souscrites. Ce montant doit être suffisant pour couvrir tous les coûts futurs relatifs à la portion non expirée des polices en vigueur au 31 décembre. Les risques futurs à provisionner comprennent les sinistres et frais de règlement, les frais d'administration des polices et le coût de la réassurance se rapportant à ces polices. Advenant le cas où les primes non gagnées seraient insuffisantes pour couvrir ces coûts, le Fonds d'assurance serait dans l'obligation d'inscrire un passif correspondant à la déficience.

Sensibilité aux taux d'intérêt

Étant donné que la valeur temporelle de l'argent est prise en compte pour établir les sinistres non réglés, une augmentation ou une diminution du taux d'actualisation entraînerait respectivement une diminution ou une augmentation de la charge pour sinistres non réglés. Ainsi, une augmentation de 1 % du taux d'actualisation aurait une incidence à la baisse de 169 716 $ (202 000 $ en 2012) sur la juste valeur des sinistres non réglés en date du bilan alors qu'une diminution de 1 % du taux d'actualisation aurait une incidence à la hausse de 174 957 $ (208 000 $ en 2012) sur la juste valeur des sinistres non réglés en date du bilan.

Évolution des sinistres des années antérieures

Le tableau suivant montre les estimations des sinistres cumulatifs survenus, y compris les SSND, pour les cinq dernières années de survenance et l'évolution subséquente ainsi que les paiements cumulatifs à ce jour. Cette évaluation est fondée sur les règlements réels complets ou partiels des sinistres en vertu des contrats d'assurance, ainsi que sur les estimations courantes du passif de sinistres pour les sinistres non encore réglés ou non encore déclarés.

Évolution des sinistres des années antérieures

Estimation des sinistres encourus ultimes	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL
	$	$	$	$	$	$	$	$	$
À la fin de l'exercice de souscription	508 900	3 207 940	6 526 460	6 562 559	6 673 910	6 073 405	5 608 678	5 283 626	
Un an après	538 200	5 073 644	7 023 718	6 424 801	6 033 124	4 671 308	4 468 644		
Deux ans après	260 762	5 285 586	5 651 971	4 772 070	4 790 220	4 077 761			
Trois ans après	227 329	4 034 785	4 585 239	3 220 954	4 076 860				
Quatre ans après	240 641	2 984 691	3 439 944	2 761 601					
Cinq ans après	222 240	2 778 007	3 073 062						
Six ans après	233 275	2 728 906							
Sept ans après	220 914								
Estimation des sinistres encourus ultimes	220 914	2 728 906	3 073 062	2 761 601	4 076 860	4 077 761	4 468 644	5 283 626	26 691 374
Sinistres payés	(220 914)	(2 674 145)	(2 802 958)	(1 989 149)	(2 529 303)	(1 968 215)	(1 453 208)	(351 815)	(13 989 707)
Sinistres non payés	-	54 761	270 104	772 452	1 547 557	2 109 546	3 015 436	4 931 811	12 701 667
Années précédentes									-
Effet de l'actualisation et des marges									1 193 956
Autres									1 580 631
Sinistres non payés finaux									15 476 254

Note : Ces montants excluent les franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres de 397 984 $.

9. Passif de sinistres (suite)

Évolution du passif net de sinistres

	2013			2012		
	Passif de sinistres directs	Passif de sinistres cédés	Passif net de sinistres	Passif de sinistres directs	Passif de sinistres cédés	Passif net de sinistres
	$	$	$	$	$	$
	(en milliers de dollars)					
Solde au début de l'exercice	17 192	2 575	14 167	20 094	4 579	15 515
Variation des pertes et frais estimatifs dans le cas des sinistres subis au cours des exercices précédents	(5 253)	(1 385)	(3 868)	(7 394)	(3 829)	(3 565)
Pertes et frais relatifs aux sinistres subis durant l'exercice en cours	6 878	1 204	5 674	7 795	1 825	5 970
Moins les recouvrements reçus (sommes versées) à l'égard des sinistres subis						
Durant l'exercice en cours	(579)	-	(579)	(746)	-	(746)
Au cours des exercices précédents	(2 762)	-	(2 762)	(2 557)	-	(2 557)
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	15 476	2 394	13 082	17 192	2 575	14 617

Note : Ce tableau exclut les franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres de 397 984 $ (528 627 $ en 2012).

10. Réassurance

La limite de garantie offerte par le Fonds d'assurance est de 1 000 000 $ par sinistre, par assuré, et est sujette à une limite annuelle de 2 000 000 $.

Dans le cours normal de ses affaires, le Fonds d'assurance réassure une portion des risques assumés dans le but de limiter ses pertes advenant la survenance de sinistres majeurs ou une fréquence très élevée de sinistres.

Les modalités de l'entente peuvent varier d'une année à l'autre.

La réassurance offre une protection globale annuelle de 4 500 000 $ en excédent de la rétention du Fonds d'assurance de 4 500 000 $.

11. Primes nettes acquises

	2013	2012
	$	$
Primes acquises	7 946 885	9 021 625
Primes de réassurance souscrites	510 104	473 110
Variation des primes de réassurance non acquises	(18 497)	20 643
Primes cédées de réassurance	491 607	493 753
Primes acquises nettes	7 455 278	8 527 872

Les primes acquises nettes n'ont pas été diminuées d'une provision pour créances douteuses en 2013 établie par une analyse globale des primes à recevoir en fin d'exercice de façon à déterminer celles qui, selon toutes probabilités, ne seront pas encaissées. Ceci s'explique par le fait que la facturation de la prime d'assurance est unifiée avec celle de la cotisation annuelle à l'OACIQ. Tant que l'OACIQ n'a pas perçu la prime auprès de l'assuré, ce dernier n'est pas couvert, ce qui justifie l'absence de créances douteuses.

12. Capital requis

Le capital requis est régi par l'AMF. Ainsi, le cadre de suffisance du capital fondé sur les risques est basé sur l'évaluation du risque des actifs, des passifs liés aux polices et des règlements structurés, lettres de crédit, instruments dérivés et autres engagements par l'application de divers coefficients de pondération et de marges. Le Fonds d'assurance doit se conformer aux exigences d'un test du capital disponible par rapport au capital requis, le Test du capital minimal (TCM).

L'AMF exige que chaque assureur de dommages établisse un niveau cible interne de capital reflétant son profil de risque et justifie à l'AMF, par des explications appuyées sur des données appropriées, le niveau qu'il s'est doté. Ce niveau cible interne doit être supérieur au seuil de capital minimal imposé par l'AMF de 100 % et un niveau cible aux fins de surveillance à 150 %.

En 2013, le Fonds d'assurance a établi sa cible interne de capital requis à 375 % étant donné qu'il est nécessaire de bâtir un capital suffisant pour remplir les obligations futures liées à la protection du public. Le Fonds d'assurance a dépassé autant le seuil minimal imposé que sa propre cible interne de capital requis.

Le capital disponible et le capital requis du Fonds d'assurance s'établissent comme suit :

	2013	2012
	$	$
		(en milliers de dollars)
Capital disponible	33 808	29 786
Capital requis	4 413	3 980
Excédent du capital disponible sur le capital requis	29 395	25 806
TCM (en %)	766,10 %	748,39 %

13. Opérations avec l'OACIQ

Par différentes ententes avec l'OACIQ, le Fonds d'assurance a reçu la prestation de certains services de gestion et offert des commandites, le tout totalisant 227 355 $ (59 802 $ en 2012), en plus de frais d'occupation de locaux d'un montant de 84 166 $ (91 669 $ en 2012). À ces montants s'ajoutent la taxe compensatoire de 126 122 $ (186 000 $ en 2012, inclus dans les sommes à payer au 31 décembre 2012) et d'autres frais payés totalisant 38 225 $ (aucun en 2012). Ces opérations ont été conclues dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur convenue entre les parties. Au 31 décembre 2013, un montant de 15 929 $ est à payer (70 143 $ en 2012) en lien avec ces opérations. Les primes à recevoir et autres débiteurs comprennent un montant de 11 555 $ (7 690 $ en 2012) pour les primes perçues par l'OACIQ pour le Fonds.

14. Primes à recevoir et autres débiteurs

	2013	2012
	$	$
Franchises à recevoir	41 968	51 175
TVQ à recevoir	87	75 271
TOTAL	42 055	126 446

15. Rémunération des principaux dirigeants

Les principaux dirigeants comprennent tous les membres du conseil d'administration de la Société et les dirigeants. Le montant de leur rémunération globale pour 2013 est de 507 099 $ (395 349 $ pour 2012).

16. Engagements

Le Fonds d'assurance est lié en vertu d'une sous-location d'un bail avec l'OACIQ échéant en juillet 2015. Les versements minimaux futurs en vertu du contrat se détaillent comme suit :

	$
2014	65 502
2015	38 209

17. Chiffres de l'exercice précédent

À la suite d'une analyse des Frais de Règlement interne, le FARCIQ a procédé à un reclassement dans les frais généraux d'un montant de 46 234 $ qui était présenté antérieurement dans les sinistres et frais de règlement.

Certificat de l'Actuaire

J'ai évalué le passif des polices incluant les sommes à recouvrer auprès des réassureurs dans l'état de la situation financière du Fonds d'assurance responsabilité du Courtage Immobilier du Québec au 31 décembre 2013 et sa variation dans l'état du résultat global pour l'exercice clos à cette date, conformément à la pratique actuarielle reconnue au Canada, notamment en procédant à la sélection d'hypothèses et de méthodes d'évaluation appropriées.

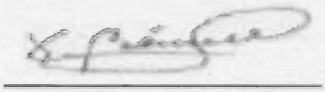
À mon avis, les données utilisées dans le cadre de l'évaluation de ces provisions sont fiables et suffisantes. J'ai vérifié la concordance des données d'évaluation avec les documents financiers de la société.

Voici les résultats de mon évaluation ainsi que les montants figurant dans l'état annuel:

Passif des sinistres ('000 $)	Montants inscrits à l'état annuel	Estimation de l'actuaire
(1) Sinistres et frais de règlement non payés directs	15 476	15 476
(2) Sinistres et frais de règlement non payés acceptés	0	0
(3) Sinistres et frais de règlement non payés bruts (1) + (2)	15 476	15 476
(4) Sommes à recouvrer des réassureurs	2 394	2 394
(5) Autres sommes à recouvrer	398	398
(6) Autres éléments de passif	398	398
(7) Sinistres et frais de règlement non payés nets (3) – (4) – (5) + (6)	13 082	13 082

Passif des primes ('000 $)	Montants inscrits à l'état annuel	Estimation de l'actuaire
(1) Passif des primes non gagnées brut		2 452
(2) Passif des primes non gagnées net		1 917
(3) Primes non gagnées brutes	2 528	
(4) Primes non gagnées nettes	2 273	
(5) Insuffisance de primes	0	0
(6) Autres éléments de passif	0	0
(7) Frais d'acquisition reportés	0	
(8) Maximum de frais d'acquisition nets pouvant être reportés (4) + (5) + (9) col. 1 – (2) col. 2		356
(9) Commissions non gagnées	0	

À mon avis, le montant du passif des polices constitue une provision appropriée à l'égard de la totalité des obligations afférentes aux polices. De plus, les résultats sont fidèlement présentés dans les états financiers.



Xavier Bénarosch, FCAS, FICA

17 février 2014
Date de l'opinion

Eckler

4905, boul. Lapinière, bureau 2200
Brossard (Québec) J4Z 0G2
T 450 462-9800 ou 1 800 440-7170
F 450 676-7801

OACIQ

Info OACIQ : 450 462-9800 ou 1 800 440-7170
oaciq.com • info@oaciq.com